UCHWAŁA NR IX/41/11
Rady Miejskiej Chojnowa
z dnia 30 czerwca 2011r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Chojnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr L/209/10 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 4 marca 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Chojnów, zmienioną uchwałą nr LIV/225/10 z dnia 23 czerwca 2010 r., po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chojnów, uchwala się co następuje:
:

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Chojnów, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu zawarte są:
   1) w tekście uchwały,
   2) w rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załączniki nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
   1) załącznik 5 – „Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie należących do zadań własnych gminy”,
   2) załącznik 6 – „Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

§ 2.

Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1.,
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000,
3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię posadowienia najdalej wysuniętej ściany zewnętrznej elewacji frontowej budynku. Ustalenie nie dotyczy wysuniętych względem elewacji o nie więcej niż:
   a) 0,5m - okapów i gzymsów,
   b) 2,5 m - balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych.

   Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie.
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż:

a) 1,0 m – dla okapów i gzymsów,
b) 2,5 m – dla balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych.

Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie.

9) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
10) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku o wysokości standardowej dla danej funkcji, wraz z poddaszem użytkowym (przeznaczonym na pobyt ludzi) z wyłączeniem piwnic i suteren,
11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki,
12) **usługach komercyjnych –** należy przez to rozumieć usługi świadczone dla ludności w ramach działalności gospodarczej takie jak np. obsługa firm, biura turystyczne, odpłatne leczenie, gastronomia, rzemiosło, handel, itp., tj. działalność taka jak m.in.:
    a) obsługa firm - działalność związana z prowadzeniem interesów w tym: doradztwo prawne, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, internetowe działania marketingowe, punkty obsługi klienta i biura organizacji, działalność konferencyjna, działalność wystawienniczo – targowa, działalność związana z obsługą nieruchomości, biura projektowe, wynajęcie specjalistów, działalność przedsiębiorstw obsługujących firmy oraz usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, itp.,
    b) obsługa turystyki - działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, informacja turystyczna itp.,
    c) gastronomia - działalność restauracji, kawiarni i herbaciarni, piwiarni, winiarni, barów, cukierni oraz lodziarni, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówek gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnych, np. klubów artystycznych, bilardowych itp.,
    d) rzemiosło – działalność związana z usługami dla ludności, w tym krawiectwo, kaletnictwo, naprawa obuwia, naprawa sprzętu artykułów gospodarstwa domowego, zegarmistrzostwo, piekarnia itp.,
    e) handel detaliczny - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2 w obiektach handlowych oraz w częściach obiektów o innych funkcjach, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw,
13) **usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć usługi nie powodujące emisji hałasu, emisji pyłów i gazów oraz promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wody oraz gleby ponad standardy określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla poszczególnych rodzajów terenów, poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,
14) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
15) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu określonego w § 1., ust.1, **jest 40 rozdzielnych obszarów**, położonych w mieście Chojnów, o łącznej powierzchni **37,564 ha,** w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załączniki nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział II),
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział II),
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział II),
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział II),
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział II),
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (Rozdział III),

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział II),
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział III),
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (Rozdział II),
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział II),
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział III),
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę , o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział III).

3. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziałach II i IV.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:
1) granice opracowania,
2) przebieg linii rozgraniczających,
3) przebieg obowiązującej linii zabudowy,
4) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy,
5) symbole określające przeznaczenie terenu,
6) przebieg granicy obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta,
7) przebieg granicy obszaru ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945r.,
8) przebieg granicy obszaru „OW" obserwacji archeologicznej,
9) lokalizacja stanowisk archeologicznych,
10) lokalizacja pomnika przyrody.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o różnym rodzaju przeznaczenia, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Terenom, którym nadane zostały numery oraz oznaczenia literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

6. Geometria projektowanych jezdni, parkingów oraz organizacja terenów zielonych mają charakter orientacyjny i winny być uściślane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla wszystkich terenów.

Rozdział II
USTALENIA OGÓLNE

§ 4.

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
3) **U** – teren nieuciążliwych usług komercyjnych,
4) **UP** – teren usług publicznych,
5) **UK** – teren usług kultury i kultu religijnego,
6) **P** – teren zabudowy produkcyjnej i przemysłowej, baz, składów i magazynów,
7) **EE** – teren stacji transformatorowych,
8) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
9) **WE** – teren wód powierzchniowych przeznaczony pod lokalizację elektrowni wodnej,
10) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
11) **ZC** – teren cmentarza,
12) **KS** – teren obsługi komunikacji samochodowej,

13) **KD G** – teren drogi głównej,
14) **KD Z** – teren drogi zbiorczej,
15) **KD L** – teren drogi lokalnej,
16) **KD D** – teren drogi dojazdowej,
17) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
18) **KDpj** – teren ciągu pieszo – jezdnego,
19) **KDp** – teren ciągu pieszego.

2. Ustala się tereny dla których dopuszczono więcej niż jedno podstawowe przeznaczenie terenu a poszczególne oznaczenia literowe określone w ust.1., zostały rozdzielone przecinkiem.

§ 5.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, granicami działek gruntu.
2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zaleca się podział poszczególnych terenów na działki budowlane – zgodnie z sugerowanymi granicami wydzielanych działek budowlanych – zawartymi na rysunku planu.
5. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
6. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie:
   1) obiektów i urządzeń towarzyszących,
   2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 13.) w tym z zakresu komunikacji publicznej,
   3) zieleni urządzonej oraz małej architektury.
7. Ustala się następujące zasady dotyczące przebudowy i remontów obiektów istniejących oraz realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania (w tym montażu reklam), na terenach znajdujących się w granicach obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz obszaru ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945r.:
   1) projektowane obiekty budowlane powinny być dostosowane do nieprzebudowanych budynków historycznych sprzed 1945r. pod względem gabarytów, w tym ilości kondygnacji, kształtu i rodzaju pokrycia dachów (nie dotyczy terenów zabudowy jednorodzinnej dla której zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie charakterystyki zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 9.),
   2) pokrycia dachowe winny być wykonane z dachówki ceramicznej, dachówki betonowej lub łupka kamiennego (nie dotyczy terenów zabudowy jednorodzinnej dla której zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie charakterystyki zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 9.),
   3) nie dopuszcza się lokalizacji garaży wolnostojących oraz pawilonów parterowych wzdłuż pierzei ulic,
   4) zakazuje się stosowania stolarki okiennej jednopłaszczyznowej (bez podziałów) oraz dzielenia okien wąskimi metalowymi (lub imitującymi metal) listewkami (szprosami). Zakaz stosowania stolarki jednopłaszczyznowej nie dotyczy witryn na parterach nowych budynków, przeznaczonych na lokal handlowy lub usługowy,
   5) zakazuje się stosowania okładzin elewacji typu siding,
   6) elewacje na całej płaszczyźnie winny być jednolicie malowane w tym samym kolorze, monochromatycznie, z uwzględnieniem zasad ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych. Zakazuje się stosowania barw intensywnych, jaskrawych,
   7) zastosowane materiały wykończeniowe obiektów projektowanych oraz modernizowanych istniejących kamienic winny respektować historyczny charakter całego zespołu,
   8) wymaga się realizacji obiektów o starannie zaprojektowanej, reprezentacyjnej architekturze,

9) zakazuje się stosowania zewnętrznych podpór o przekroju koła, tzw. kolumn,
10) nowo projektowane elementy informacji wizualnej winny swoim usytuowaniem, kolorystyką i gabarytami odpowiadać istniejącym obiektom reklamowo - informacyjnym oraz charakterowi budynku na którym mają one zostać umieszczone,
11) w zakresie montażu reklam ustala się:
    a) na elewacjach budynków mogą być umieszczane tablice reklamowe lub kasetony tylko jeśli reklamowana działalność prowadzona jest w budynku,
    b) tablice reklamowe/kasetony nie mogą przesłaniać żadnych elementów dekoracyjnych elewacji,
    c) zakazuje się montażu wielkopowierzchniowych reklam, tzw. banerów, zasłaniających elewację lub jej część,
    d) dopuszcza się stosowanie tablic umieszczonych na ozdobnych wysięgnikach, montowanych prostopadle do powierzchni elewacji.

8. Ustala się następujące zasady dotyczące przebudowy i remontów obiektów figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków (ustalenia nie dotyczą prac, które nie mają wpływu na wygląd zewnętrzny budynku oraz terenu, na którym się znajduje):
    1) w przypadku remontu dachu, nowe pokrycie winno być wykonane z dachówki ceramicznej, dachówki betonowej lub łupka kamiennego,
    2) należy zachować gabaryty budynku, dekoracje elewacji oraz oryginalną (sprzed 1945r.) stolarkę okienną i zewnętrzną drzwiową,
    3) w przypadku konieczności, z powodu złego stanu technicznego, wymiany stolarki okiennej lub zewnętrznej drzwiowej, pochodzących sprzed 1945r., nowa stolarka winna mieć tę samą, co oryginalna, wielkość, kształt i podziały oraz wymiary elementów dzielących (słupki, szprosy) w danym obiekcie wszystkie okna winny być jednakowe,
    4) w przypadku konieczności termoizolacji budynku, należy wiernie odtworzyć w masie tynkarskiej wszystkie jego elementy dekoracyjne: gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, pilastry, pod- i nadokienniki oraz inne elementy, np. ornament roślinny, wszelkiego rodzaju symbole, sceny itp.,
    5) elewacje na całej płaszczyźnie winny być jednolicie malowane w tym samym kolorze, monochromatycznie, z uwzględnieniem zasad ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych. Zakazuje się stosowania barw intensywnych, jaskrawych,
    6) montaż kominów ze stali możliwy jest tylko na elewacjach tylnych w przypadku, gdy nie ma możliwości wykorzystania istniejących przewodów,
    7) zakazuje się okładzin z rustykalnych płytek piaskowcowych na cokołach w przyziemiu budynków.
9. Zasady kształtowania istniejącego i projektowanego zainwestowania, gabaryty projektowanej zabudowy, rodzaj dachu, maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy lub wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania, ustalone zostały dla poszczególnych terenów w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 6.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (rzeki Skory) i podziemnych m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami, z uwzględnieniem w miarę możliwości istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów na terenie Gminy Chojnów.
2. Do terenów wymagających szczególnej ochrony przed hałasem zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej MN i MW.

3. Oddziaływanie na środowisko wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4. z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu komunikacji publicznej, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp., przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).
4. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4. z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu komunikacji publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.
5. Ustala się obowiązek wykonania jezdni, placów manewrowych, parkingów jako szczelne i nienasiąkliwe ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych. Wody opadowe winny być podczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych.
7. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowane na komunalnym składowisku odpadów.
8. Wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska.
9. Wszelkie inwestycje należy prowadzić w sposób zapewniający maksymalną ochronę przyrody.
10. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
11. Na terenie 21.1.MW znajduje się Gleditzja trójcierniowa *Gleditsia triacanthos* stanowiąca pomnik przyrody, wskazana do bezwzględnego zachowania. Dopuszcza się wycinanie drzew i krzewów, jeżeli wynika to z odnowienia, pielęgnowania i ochrony drzewostanu.

§ 7.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta, obejmuje teren wpisany do rejestru zabytków, w granicach jak na rysunku planu. Na obszarze tym dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy jedynie w miejscu dawnej, sprzed 1945r., obecnie nieistniejącej. Należy zachować historyczną parcelację oraz linię zabudowy wyznaczoną na podstawie badań archeologicznych, materiałów archiwalnych i w oparciu o istniejącą zabudowę historyczną.
2. Obszar ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945r. (z wyłączeniem obszaru wpisanego do rejestru zabytków), obejmuje teren znajdujący się w wykazie obiektów ujętych do objęcia wojewódzką ewidencją zabytków, w granicach jak na rysunku planu. Należy zachować historyczny układ dróg, podział i sposób zagospodarowania działek. Zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 5. ust.7 oraz przepisami szczególnymi.
3. Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków - oraz dla zmian w zagospodarowaniu posesji obowiązują przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń § 5. ust.8.
4. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji stanowisk:

Nr AZP stanowiska	Rodzaj stanowiska	Kultura	chronologia
1	2	3	4
3/11/76-18	ślad osadnictwa	łużycka	
6/14/76-18	osada	łużycka	epoka brązu III-V

9/15/76-18	zamek		kon. XVI-XVIII
20/87/76-18	osada		późne średniowiecze XIV/XV
24/91/76-18	osada		późne średniowiecze XIV/XV

5. W obrębie znajdujących się na terenie objętym planem chronionych stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośrednim sąsiedztwie, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

6. Przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa (przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem pozwolenia na budowę a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) - zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. W przypadku odkrycia, w trakcie robót ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor jest zobowiązany zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą:

1) projektowanych dróg publicznych,
2) terenów usług publicznych,
3) terenów zieleni urządzonej,
4) terenów cmentarza.

§ 9.

USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

1. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN)**:
   1) zasady zagospodarowanie terenu:
      a) sugerowana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700m^2,
      b) sugerowana minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 22m (nie dotyczy działek posiadających wjazdy wyłącznie na skręcie drogi lub w układzie sięgaczowym),
      c) w granicach wydzielonej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
         -budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalnego z usługami wbudowanymi,
         -garażu wolnostojącego lub wbudowanego z wykluczeniem garaży typu „blaszak”,
         -obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
      d) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,20;
      e) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,55;
      f) w obrębie każdej działki budowlanej należy zlokalizować garaż lub stałe miejsce postojowe w ilości 1 boks garażowy/stanowisko postojowe na każde mieszkanie,
      g) należy zbilansować w granicach działki budowlanej - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym,
      h) ustala się zakaz montażu ogrodzeń z betonowych przęseł oraz ażurowej blachy. Ustala się nowe ogrodzenia realizowane jako ażurowe z elementów stalowych, na podmurówce tynkowanej lub z cegły klinkierowej (dopuszcza się podmurówkę z okładziną klinkierową),
   2) charakterystyka zabudowy (nie dotyczy terenów dla których w ustaleniach szczegółowych dla zabudowy jednorodzinnej wskazano inne parametry):

a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowy wolnostojącej lub typu bliźniak,
b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,
c) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
d) wysokość posadowienia parteru w przedziale: min 30 cm, max 90 cm nad poziom terenu,
e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
f) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości,
g) ustala się dachy strome o:
-kącie nachylenia głównych połaci min 38º, max 45º,
-symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
-układzie: dwuspadowym, naczółkowym lub czterospadowym,
-układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do osi jezdni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy wydzielonej działki budowlanej,
-kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową, łupkiem kamiennym lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
-dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych oraz facjat,
-dla garaży i obiektów gospodarczych nie dopuszcza się dachów płaskich, dopuszcza się natomiast minimalny kąt nachylenia połaci 30º,
h) dachy płaskie dopuszcza się wyłącznie w przypadku uzasadnionego wymogu nawiązania się do istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej dla których jako przeznaczenie dopuszczalne ustalone zostały nieuciążliwe usługi komercyjne, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych (nieuciążliwych), wyłącznie w pomieszczeniach budynków mieszkalnych, o ile przepisy szczególne nie będą takich lokalizacji wykluczać. Nie dopuszcza się wolnostojących obiektów usługowych.

§ 10.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

1. Tereny objęte planem znajdują się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obszaru ochrony układu urbanistycznego oraz strefy „OW' obserwacji archeologicznej. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania tych terenów zawiera § 7. uchwały.
2. Realizacja ustalonej planem nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego wymaga – zwolnienia z ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych.
3. W odległości 3m od stopy wału przeciwpowodziowego ustala się granicę strefy ograniczonych nasadzeń – zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Ustala się przebieg granicy obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, zgodnie ze „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kaczawy". Dla obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Ustala się przebieg granicy obszaru zagrożonego powodzią – Q 1% zgodnie ze „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kaczawy". Dla obszaru zagrożenia powodzią Q1% – zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalone zostały w Rozdziale III.

§ 12.

PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych ulic wewnętrznych, dojazdowych, lokalnych, zbiorczych i głównych, określoną w rysunku planu – wg ustaleń szczegółowych w Rozdziale III. Ustala się bezwzględny zakaz obsługi bezpośredniej terenów z drogi krajowej nr 94. Dla terenów przylegających do pasa drogowego drogi krajowej nr 94 ustala się obsługę komunikacyjna poprzez układ dróg klas niższych.
2. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla:
   1) dróg zbiorczych – **KD Z,**
   2) dróg lokalnych – **KD L,**
   3) dróg dojazdowych – **KD D,**
   4) dróg wewnętrznych **– KDW**.
3. Ustala się rezerwy terenu dla pasów dróg głównych – **KD G**, w tym:
   1) na docelowe poszerzenie pasa ul. Parkowej stanowiącej drogę krajową nr 94,
   2) na przeniesienie odcinka drogi wojewódzkiej nr 328 i nr 335.
4. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone – **KS**.
5. W obrębie zainwestowywanych terenów wymaga się lokalizowania miejsc postojowych na poszczególnych działkach budowlanych, w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych. Ustala się:
   1) dla restauracji, kawiarni – 1 mp/ 5 miejsc konsumpcyjnych,
   2) dla biur i budynków administracji – 1mp/30 – 40 m^2 pow. użytkowej,
   3) dla usług o dużej częstotliwości odwiedzających, w szczególności warsztatów samochodowych, stacji diagnostycznych, praktyk lekarskich – 1mp/20 – 30 m^2 pow. użytkowej,
   4) dla sklepów do 700 m^2 pow. użytkowej – 1mp/ 30 – 50 m^2 pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep.
6. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Należy zachować normatywną odległość projektowanych miejsc postojowych od terenów o innym przeznaczeniu.

§ 13.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Dopuszcza się lokalizację i trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci, obiektów i urządzeń uzbrojenia terenów nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie.
2. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w liniach rozgraniczających wyznaczonych pasów drogowych, jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających ulic wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.
3. Dopuszcza się w granicach terenów określonych w § 4., wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Dla wydzielanych działek nie określa się

wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych.

4. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych – budowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym i Prawie budowlanym.

5. Ustala się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w niezbędnym dla realizacji ustaleń planu zakresie, z uwzględnieniem:
   1) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących/projektowanych wodociągów miejskich. Dopuszcza się rozbudowę sieci,
   2) kanalizacji sanitarnej – docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych, do istniejącej lub projektowanej kanalizacji ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - odprowadzanie ścieków, do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej. Wytwarzane ścieki winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji - w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczone. Ustala się likwidację istniejących szamb i zbiorników bezodpływowych na ścieki oraz docelowo obsługę terenów przez miejską sieć kanalizacyjną,
   3) kanalizacji deszczowej – docelowo odprowadzanie ścieków opadowych do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej lub powierzchniowy spływ wód opadowych. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej – do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej. Dla terenów na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi,
   4) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
      a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na warunkach określonych przez właściciela sieci dystrybucyjnej,
      b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust.2.),
      c) ustala się możliwość modernizacji, odbudowy, rozbudowy istniejących i budowy nowych fragmentów elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno – kablowych i kablowych (20kV i 0,4kV) oraz napowietrznych, wnętrzowych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych (20/0,4 kV),
      d) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych dla których sugeruje się wydzielenie działek o szerokości 6,5 m i długości 8,5 m z możliwością bezpośredniego dojazdu od układu komunikacyjnego oraz usytuowania stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granicy działki. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek,
      e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
      f) dla istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych ustala się pasy technologiczne wzdłuż ich przebiegu o szerokości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów:
         -10m dla linii o napięciu 20kV,
         -3m dla linii o napięciu 0,4kV (w tym oświetlenia ulic),
      g) w pasie technologicznym nie dopuszcza się zmiany istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia tych terenów między innymi pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, jak również przemysłową,
      h) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącym liniami elektroenergetycznymi, przebudowa wyżej wymienionych linii będzie możliwa po uzyskaniu od przedsiębiorstwa elektroenergetycznego warunków na przebudowę tych

linii i zawarciu stosownej umowy o usunięcie kolizji. Koszt przebudowy istniejących linii będzie ponosił Inwestor zmiany zagospodarowania terenu lub jego właściciel,

i) ustala się docelowe skablowanie lub przeniesienie odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV kolidującej z zabudową terenu 1.1.MN. Koszt przebudowy istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej 20kV będzie ponosił Inwestor zmiany zagospodarowania terenu lub Właściciel terenu.

5) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z ustawą - Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy,

6) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do projektowanych i istniejących obiektów,

7) sieci telekomunikacyjnej – budowa i rozbudowa sieci. Wszelkie zadania inwestycyjne na terenach objętych planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami.

Rozdział III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 1:

1. Ustalenia dla terenów **1.1.MN i 1.2.MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne,
3) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9.,
4) ustala się docelowe skablowanie lub przeniesienie odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV.

2. Ustalenia dla terenu **1.3.EE**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych – projektowana stacja transformatorowa,
2) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13. ust.5 pkt. 4 oraz przepisami szczególnymi.

3. Ustalenia dla terenu **1.4.KD L**:

1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi lokalnej - rezerwa terenu pod rozbudowę ul. Wyspiańskiego,
2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, szpaler drzew,
3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Ustalenia dla terenu **1.5.KD D1/2**:

1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) szerokość w linach rozgraniczających – 12m,
4) minimalna szerokość jezdni – 6 m,
5) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Ustalenia dla terenów **1.6.KD D 1/2 i 1.7.KD D 1/2**:

1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) szerokość w linach rozgraniczających – 16m,
4) minimalna szerokość jezdni – 6 m,
5) w liniach rozgraniczających zaleca się nasadzenie min. jednego szpaleru drzew,

6) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
7) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Ustalenia dla terenów **1.8.KDW i 1.9.KDW**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi wewnętrznej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) szerokość w linach rozgraniczających - 6 m,
4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdnego,
5) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 15.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 2:

1.Ustalenia dla terenu **2.1.P:**
1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, bazy, składy i magazyny,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne, tereny obsługi komunikacji, drogi wewnętrzne, parkingi, garaże,
3) teren stanowi rezerwę na docelowe polepszenie warunków sąsiadujących terenów przemysłowych,
4) dopuszcza się zabudowę o parametrach nawiązujących do zabudowy na działkach sąsiednich.

§ 16.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 3:

1. Ustalenia dla terenów **3.1.MN i 3.2.MN:**
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne,
3) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9.,
4) dla terenu 3.2.MN dopuszcza się podział na działki stanowiące polepszenie warunków działek już zabudowanych w ciągu ul. M. Ćwiklińskiej i ul. W. Bogusławskiego pod warunkiem zachowania możliwości realizacji układu urbanistycznego terenu 3.2.MN.

2. Ustalenia dla terenu **3.3.MN:**
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rezerwa terenu na polepszenie warunków działki sąsiedniej,

3. Ustalenia dla terenu **3.4.EE**:
1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych – istniejąca stacja transformatorowa,
2) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13. ust.5 pkt. 4 oraz przepisami szczególnymi.

4. Ustalenia dla terenu **3.5.KD Z 1/2**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi zbiorczej (projektowane przedłużenie ulicy Kusocińskiego w kierunku zachodnim do ul.Wyspiańskiego),
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze, ścieżka rowerowa,
3) szerokość w linach rozgraniczających – min. 20m,
4) minimalna szerokość jezdni – 7 m,
5) ograniczona dostępność ulicy – obsługa otoczenia poprzez układ ulic klas niższych,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Ustalenia dla terenu **3.6.KD L**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi lokalnej - rezerwa terenu pod rozbudowę ul. Wyspiańskiego,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze, szpaler drzew,
3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Ustalenia dla terenu **3.7.KD D 1/2**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) szerokość w linach rozgraniczających – od 5m do 8m,
4) minimalna szerokość jezdni – 5 m,
5) dopuszcza się realizację najwęższego odcinka ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego,
6) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
7) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Ustalenia dla terenu **3.8.KDW**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi wewnętrznej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) szerokość w linach rozgraniczających - 5 m,
4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdnego,
5) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. Ustalenia dla terenu **3.9.KDp**:
1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy (chodnik),
2) minimalna szerokość w linach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 4:

1.Ustalenia dla terenu **4.1.KS,U:**
1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej (w szczególności: wydzielone miejsca postojowe, garaże oraz zespoły garaży, warsztaty samochodowe, usługi blacharskie i lakiernicze, serwisy i centra diagnostyki samochodowej, myjnie samochodowe z wykluczeniem stacji paliw), drogi wewnętrzne, nieuciążliwe usługi komercyjne,
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się adaptację i rozbudowę obiektów istniejącego serwisu samochodowego,
   b) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50;
   c) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,2;
   d) należy zbilansować w granicach terenu - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic terenu pasie drogowym,
3) charakterystyka zabudowy:
   a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz w przypadku ewentualnej rozbiórki - lokalizację nowej zabudowy,
   b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2 w tym poddasze użytkowe,
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
   d) w przypadku przebudowy zaleca się dach stromy, o kącie nachylenia min 30º, dopuszcza się układ wielospadowy,

e) dopuszcza się elewacje o znaczącym udziale powierzchni przeszklonych.

§ 18.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 5:

1. Ustalenia dla terenu **5.1.KD D:**
   1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej - sięgacz w ciągu ul. M. Kopernika,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze.

§ 19.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 6:

1. Ustalenia dla terenów **6.1.MN, 6.2.MN, 6.3.MN i 6.4.MN:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne,
   3) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9.
   4) dla terenu 6.3.MN ustala się:
      a) obowiązek wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 15m - zapewniającego odpowiednią ochronę akustyczną planowanej zabudowy mieszkaniowej od strony drogi krajowej nr 94,
      b) bezwzględny zakaz obsługi komunikacyjnej (tj. ustanawiania zjazdów) bezpośrednio z drogi krajowej nr 94 i z rezerwy terenu pod rozbudowę tejże drogi – 6.10.KD G,
      c) obsługę komunikacyjną (w tym zjazdy indywidualne) wyłącznie z drogi dojazdowej 6.9.KD D 1/2.

2. Ustalenia dla terenów **6.5.U i 6.6.U**:
   1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, teren obsługi komunikacji samochodowej (w szczególności: wydzielone miejsca postojowe, warsztaty samochodowe, usługi blacharskie i lakiernicze, serwisy i centra diagnostyki samochodowej, myjnie samochodowe) z wykluczeniem stacji paliw oraz zespołów garaży,
   3) zasady zagospodarowania terenu:
      a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,30;
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
      c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
      d) należy zbilansować w granicach działki budowlanej - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12 ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym oznaczonym symbolem 6.8.KD D 1/2,
      e) należy wprowadzić zieleń piętrową o funkcji izolacyjnej oraz ekranu akustycznego od strony ul. Parkowej,
      f) dla terenu 6.5.U ustala się:
         - bezwzględny zakaz obsługi komunikacyjnej (tj. ustanawiania zjazdów) bezpośrednio z drogi krajowej nr 94 i z rezerwy terenu pod rozbudowę tejże drogi – 6.10.KD G,
         - obsługę komunikacyjną (w tym zjazdy indywidualne) wyłącznie z drogi dojazdowej 6.8.KD D 1/2 oraz ulicy Bolesławieckiej,
   4) charakterystyka zabudowy:
      a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe lub dwie pełne kondygnacje,
      b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
      c) zaleca się dach stromy, o kącie nachylenia min 30º, dopuszcza się układ wielospadowy; pokrycie dachówką ceramiczną, lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki; nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych, blachy falistej i trapezowej,

d) dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich, dachów mansardowych oraz montaż lukarn i okien połaciowych,
e) dopuszcza się elewacje o znaczącym udziale powierzchni przeszklonych.

3. Ustalenia dla terenu **6.7.EE**:
1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych – projektowana stacja transformatorowa,
2) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13. ust.5 pkt. 4 oraz przepisami szczególnymi.

4. Ustalenia dla terenów **6.8.KD D 1/2 i 6.9.KD D 1/2**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) szerokość w linach rozgraniczających – 10m,
4) minimalna szerokość jezdni – 6 m,
5) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Ustalenia dla terenu **6.10.KD G**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi głównej - rezerwa terenu pod rozbudowę ul. Parkowej (droga krajowa nr 94),
2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
4) nie dopuszcza się realizacji parkingów lub miejsc postojowych,
5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 20.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 7:

1. Ustalenia dla terenu **7.1.MW:**
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne,
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) istniejąca zabudowa do zachowania,
b) dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku oraz nową zabudowę w przypadku jego rozbiórki,
c) maksymalny wskaźnik zabudowy – jak w stanie istniejącym,
d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,35;
e) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych (nieuciążliwych) w pomieszczeniach istniejącego budynku mieszkalnego, o ile przepisy szczególne nie będą takich lokalizacji wykluczać. Maksymalny udział usług w całkowitej powierzchni budynku do 45%,
f) należy dążyć do rewaloryzacji obszaru poprzez wprowadzenie nowych elewacji budynków mieszkalnych, modernizacji: stolarki okiennej, wykończenia balkonów i wejść na klatki schodowe,
g) należy wytyczyć ciągi i promenady piesze ogólnodostępne dla mieszkańców,
h) należy wprowadzić elementy małej architektury: ławki, elementy oświetlenia, kosze na odpadki, umożliwiające korzystanie z terenów zielonych,
i) należy organizować wydzielone miejsca zabaw dla dzieci – place zabaw,
j) nie dopuszcza się lokalizowania garaży wolnostojących lub zespołów garaży,

4) charakterystyka zabudowy - w przypadku konieczności rozbiórki istniejących obiektów:
a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe,
c) zaleca się dach stromy, o kącie nachylenia min 30º, dopuszcza się układ wielospadowy, pokrycie dachówką ceramiczną, lub innym materiałem o podobnym

kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki; nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych, blachy falistej i trapezowej.

2. Ustalenia dla terenu **7.2.KD D:**
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej – zakończony sięgaczem,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze, ścieżka rowerowa,
3) szerokość w linach rozgraniczających – min. 8m,
4) minimalna szerokość jezdni – 5 m,
5) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 21.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 8:

1. Ustalenia dla terenu **8.1.MN:**
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne,
3) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9. oraz § 5. ust.7.

2. Ustalenia dla terenu **8.2.MW,MN:**
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,
3) istniejąca zabudowa wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków – do zachowania:
   a) budynek (willa) - ul. Dąbrowskiego 30 – datowana na 1910r.
   b) budynek (willa) - ul. Dąbrowskiego 32 – datowana na ok.1910r.
   c) budynek (willa) - ul. Dąbrowskiego 34 – datowana na koniec XIX w.
4) dla ww. obiektów o wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 5. ust.8.,
5) dopuszcza się nową zabudowę,
6) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w ciągu ul. Dąbrowskiego obowiązują ustalenia § 5. ust.7. oraz ustala się:
   a) minimum 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
   b) maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
   c) warunek zachowania nieprzekraczalnej - wysokości budynku przy ul. Dąbrowskiego 32,
   d) warunek zachowania jako minimalnej - wysokości budynku przy ul. Dąbrowskiego 34,
   e) kształt dachu, jak na budynkach historycznych w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji,
7) na niezabudowanej części działki przy ul.Dąbrowskiego 34, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9. i § 5. ust.7.) lub wielorodzinną o maksymalnie 3 kondygnacjach nadziemnych w tym poddasze użytkowe, dostosowaną do otocznia pod względem formy architektonicznej i typu dachu oraz realizowaną zgodnie z ustaleniami § 5. ust.7.

3. Ustalenia dla terenu **8.3.KD Z 1/2**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi zbiorczej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,

3) szerokość w linach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu (min.13m),
4) minimalna szerokość jezdni – 6 m,
5) ograniczona dostępność ulicy – obsługa otoczenia poprzez układ ulic klas niższych,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 22.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 9:

1. Ustalenia dla terenu **9.1.MW,U:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nieuciążliwe usługi komercyjne,
2) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy lokalizowanej w ciągu ul. Dąbrowskiego obowiązują ustalenia § 5. ust.7. Dopuszcza się jeden budynek o max. 4 kondygnacjach nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) stanowiący kontynuację (również pod względem wysokości) istniejącej zabudowy przy ul. Dąbrowskiego 24,
3) dopuszcza się:
   a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),
   b) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe,
4) ustala się lokalizację zabudowy na granicy działki zgodnie z przebiegiem obowiązującej linii zabudowy,
5) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
6) ustala się odstępstwo od ustaleń § 12. ust. 5. w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,

2. Ustalenia dla terenu **9.2.KS,ZP**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej (wyłącznie drogi wewnętrzne oraz miejsca postojowe), zieleń urządzona,
2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, mała architektura,
3) zasada zagospodarowania terenu: nie dopuszcza się zabudowy terenu.

3. Ustalenia dla terenu **9.3.KD L 1/2**:

1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi lokalnej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 23.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 10:

1. Ustalenia dla terenu **10.1.MW,MN,KDW:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne, miejsca postojowe,
3) w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia § 5. ust.7. oraz:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe oraz podpiwniczenie budynków,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9.,
4) dopuszcza się ustanowienie dojazdu do wydzielanych działek od strony istniejącej drogi zlokalizowanej przy budynku ul Witosa 6.

§ 24.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 11:

1. Ustalenia dla terenu **11.1.MW,U,MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nieuciążliwe usługi komercyjne, zabudowa jednorodzinna,
2) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7. oraz ustala się:
   a) minimum 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
   b) maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
   c) warunek zachowania nieprzekraczalnej wysokości budynku przy ul. W.Witosa 22,
   d) warunek zachowania jako minimalnej - wysokości budynku przy ul. W.Witosa 18,
3) dopuszcza się:
   a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub jednorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),
   b) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe,
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,25;
   c) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
5) należy zbilansować w granicach działki budowlanej - dodatkowe potrzeby parkingowe związane z funkcją usługową zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym.

§ 25.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 12:

1. Ustalenia dla terenu **12.1.U,MW:**

1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
2) istniejąca zabudowa o walorach kulturowych – budynek przy ul. Kolejowej 3 z pocz. XX w. – do zachowania,
3) dla ww. obiektu o walorach kulturowych obowiązują ustalenia § 5. ust.8.,
4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę pozostałej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu pod warunkiem zachowania minimalnych wymaganych odległości od zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich,
5) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7., dopuszcza się max. 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej wysokości budynku przy ul. ul. Kolejowej 3,
6) ustala się lokalizację zabudowy na granicy działki zgodnie z przebiegiem obowiązującej linii zabudowy,
7) ustala się odstępstwo od ustaleń § 12. ust.5. w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,
8) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wojewódzkiej nr 328 poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, lokalizacja nowych skrzyżowań i zjazdów za zgodą zarządcy drogi.

§ 26.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 13:

1. Ustalenia dla terenu **13.1.MW,U:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nieuciążliwe usługi komercyjne,
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) docelowo nie dopuszcza się zachowania istniejącej zabudowy. Budynek przy ul. Kolejowej 6 – przeznaczony do rozbiórki,

b) dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową w tym zlokalizowaną bezpośrednio przy granicy działki (terenu), wyłącznie jako kontynuacja zabudowy zlokalizowanej na działkach sąsiednich,
c) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7.,
d) dla nowej zabudowy ustala się:
-minimum 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
-maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe.
e) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wojewódzkiej nr 328 poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, lokalizacja nowych skrzyżowań i zjazdów za zgodą zarządcy drogi.

§ 27.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 14:

1. Ustalenia dla terenu **14.1.MW,U:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nieuciążliwe usługi komercyjne,
2) istniejąca zabudowa do zachowania,
3) dla istniejącej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7.,
4) w przypadku przebudowy istniejącego budynku oraz w przypadku jego rozbiórki i budowy nowych obiektów należy odtworzyć: historyczną wysokość obiektu, formę pokrycia dachu oraz układ i kąt nachylenia połaci dachowych, układ fasad, oryginalny układ oraz parametry otworów okiennych i bram wejściowych. Należy utrzymać historyczną linię zabudowy,
5) dopuszcza się:
a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),
b) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe,
6) ustala się odstępstwo od ustaleń § 12. ust.5. w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,
7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wojewódzkiej nr 328 poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, lokalizacja nowych skrzyżowań i zjazdów za zgodą zarządcy drogi.

§ 28.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 15:

1. Ustalenia dla terenu **15.1.U,KS:**

1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne, teren obsługi komunikacji samochodowej (wyłącznie: wydzielone miejsca postojowe, garaże, wiaty),
2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne,
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50;
b) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,2;
c) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, garaży oraz wiat na samochody,
d) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
4) charakterystyka zabudowy:
a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2 w tym poddasze użytkowe,
b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 10,0 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy garażowej oraz wiat - nie przekraczająca wysokości zabudowy istniejącej zlokalizowanej na działce nr 60 – mierzonej bezpośrednio przy granicy z terenem 15.1.U,KS,
d) w zakresie charakterystyki zabudowy usługowej obowiązują ustalenia § 5. ust.7.,
e) dla zabudowy gospodarczej, wiat i garaży, dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe.

2. Ustalenia dla terenu **15.2.KDW:**
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi wewnętrznej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) szerokość w linach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdnego,
5) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 29.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 16:

1. Ustalenia dla terenów **16.1.MW,U i 16.2.MW,U:**
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nieuciążliwe usługi komercyjne,
2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) maksymalny wskaźnik zabudowy dla terenu **16.2.MW,U** - jak w stanie istniejącym;
b) maksymalny wskaźnik zabudowy dla terenu **16.1.MW,U** - jak w stanie istniejącym –dopuszcza się zwiększenie wskaźnika w zakresie wynikającym z przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
d) należy wytyczyć ciągi i promenady piesze ogólnodostępne dla mieszkańców,
e) należy wprowadzić elementy małej architektury: ławki, elementy oświetlenia, kosze na odpadki, umożliwiające korzystanie z terenów zielonych,
f) należy zorganizować wydzielone miejsca zabaw dla dzieci – place zabaw,
g) nie dopuszcza się lokalizowania garaży wolnostojących lub zespołów garaży,
h) należy zbilansować w granicach terenu - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5.,
4) charakterystyka zabudowy:
a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
b) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków oraz nową zabudowę w przypadku ich rozbiórki,
c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe,
d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
e) zaleca się realizację dachu o kącie nachylenia połaci dachowych jak w stanie istniejącym,
f) dopuszcza się dach stromy, o kącie nachylenia min 30º, dopuszcza się układ wielospadowy lub dach mansardowy; pokrycie dachówką ceramiczną, lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki; nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych, blachy falistej i trapezowej,
g) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych.
5) dopuszcza się w zakresie funkcji obiektów:

a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),
b) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe.

§ 30.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 17:

1. Ustalenia dla terenu **17.1.UP:**

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne,
2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, tereny sportu i rekreacji.

§ 31.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 18:

1. Ustalenia dla terenów **18.1.MN i 18.2.MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne,
3) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9.

2. Ustalenia dla terenu **18.3.U**:

1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne,
2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, teren obsługi komunikacji samochodowej (wyłącznie: wydzielone miejsca postojowe - parking),
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,40;
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80;
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;
   d) należy zbilansować w granicach działki budowlanej - potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym,
   e) w przypadku wystąpienia uciążliwości związanych z realizacją funkcji usługowej należy wprowadzić zieleń piętrową o funkcji izolacyjnej lub ekran akustyczny od strony terenu 18.2.MN,
4) charakterystyka zabudowy:
   a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,
   b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
   c) zaleca się dach stromy, o kącie nachylenia min 30º, dopuszcza się układ wielospadowy; pokrycie dachówką ceramiczną, lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki; nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych, blachy falistej i trapezowej,
   d) dopuszcza się możliwość zastosowania dachów mansardowych oraz montaż lukarn i okien połaciowych,
   e) dopuszcza się elewacje o znaczącym udziale powierzchni przeszklonych.

3. Ustalenia dla terenu **18.4.MW,U,UP:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nieuciążliwe usługi komercyjne, usługi publiczne,
2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) istniejąca zabudowa do zachowania,
   b) dla zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7.,

c) dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) – budynków gospodarczych zlokalizowanych wzdłuż wschodniej granicy terenu.

4. Ustalenia dla terenu **18.5.KD D**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej - rezerwa terenu pod rozbudowę sięgacza w ciągu ul. Racławickiej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, miejsca postojowe,
3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Ustalenia dla terenu **18.6.KDW**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi wewnętrznej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) szerokość w linach rozgraniczających - 6 m,
4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdnego,
5) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 32.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 19:

1. Ustalenia dla terenu **19.1.MW,U:**
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nieuciążliwe usługi komercyjne,
2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,
3) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7., dopuszcza się maksymalnie dwa budynki wolnostojące o maksymalnie 4 kondygnacjach nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej wysokości budynku przy ul. Dąbrowskiego 1,
4) dopuszcza się:
   a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),
   b) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe,
5) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,40;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,25;
   c) należy zbilansować w granicach działki budowlanej - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym.

2. Ustalenia dla terenu **19.2.U,MW:**
1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) istniejąca zabudowa do zachowania,
   b) dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku oraz nową zabudowę w przypadku jego rozbiórki,
   c) maksymalny wskaźnik zabudowy – jak w stanie istniejącym,
   d) nie dopuszcza się lokalizowania garaży wolnostojących lub zespołów garaży,
3) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7., dopuszcza się max. 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe pod warunkiem zachowania

nieprzekraczalnej wysokości budynku przy ul. Kolejowej 4. Należy utrzymać historyczną linię zabudowy.
4) ustala się odstępstwo od ustaleń § 12. ust.5. w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,
5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wojewódzkiej nr 328 poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, lokalizacja nowych skrzyżowań i zjazdów za zgodą zarządcy drogi.

3. Ustalenia dla terenu **19.3.EE**:
1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych – projektowana stacja transformatorowa,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne,
3) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7.,
4) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13. ust.5 pkt. 4 oraz przepisami szczególnymi,
5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wojewódzkiej nr 328 poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, lokalizacja nowych skrzyżowań i zjazdów za zgodą zarządcy drogi.

4. Ustalenia dla terenu **19.4.KDpj**:
1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo jezdny,
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) minimalna szerokość w linach rozgraniczających min. 3 m,
   b) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
   c) warunki włączenia do drogi wojewódzkiej nr 328 oraz sposób obsługi terenów przyległych należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§ 33.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 20:

1. Ustalenia dla terenu **20.1.MW,U,KDW:**
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nieuciążliwe usługi komercyjne, drogi wewnętrzne,
2) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7., dopuszcza się max. 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe pod warunkiem ścisłego nawiązania do wysokości budynków przy ul. Tkackiej 5 i ul. Komuny Paryskiej 1,
3) dopuszcza się:
   a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),
   b) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe,
4) ustala się lokalizację zabudowy na granicy działki zgodnie z przebiegiem obowiązującej linii zabudowy oraz dopuszcza się cofnięcie narożnych fragmentów elewacji o max. 1,5m,
5) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
6) ustala się odstępstwo od ustaleń § 12. ust.5. w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,
7) ustala się wydzielenie drogi wewnętrznej zapewniającej skomunikowanie wnętrza kwartału od strony ul. Tkackiej.

§ 34.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 21:

1. Ustalenia dla terenu **21.1.MW:**
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, ciągi piesze,

3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,40;
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,60;
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;
   d) należy wytyczyć ciągi i promenady piesze ogólnodostępne dla mieszkańców,
   e) należy wprowadzić elementy małej architektury: ławki, elementy oświetlenia, kosze na odpadki, umożliwiające korzystanie z terenów zielonych,
   f) nie dopuszcza się lokalizowania garaży wolnostojących lub zespołów garaży,
   g) należy zbilansować w granicach terenu - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic terenu pasie drogowym,
   h) Gleditzja trójcierniowa *Gleditsia triacanthos* stanowiąca pomnik przyrody, wskazana do bezwzględnego zachowania,

4) charakterystyka zabudowy:
   a) ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
   b) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7.,
   c) jako nieprzekraczalną i maksymalną ustala się wysokość budynku zlokalizowanego przy ul. Reja na działce o numerze 215,
   d) ustala się obowiązek zrealizowania zabudowy jako ciągłej pierzei wzdłuż ul. Reja – w formie zabudowy zwartej, stanowiącej jeden budynek lub kilka kamienic. Nie dopuszcza się zabudowy wolnostojącej. Dla całości terenu 21.1.MW na etapie projektu zagospodarowania terenu należy ustalić ostateczną linię lokalizacji elewacji frontowej pierzei – zgodną z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną na rysunku planu. Nie dopuszcza się uskoków i przesunięć elewacji frontowych względem linii zabudowy przyjętej dla całości założenia,
   e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
   f) dopuszcza się możliwość zastosowania dachów mansardowych oraz montaż lukarn i okien połaciowych,
   g) nie dopuszcza się dachów płaskich,

5) w zakresie funkcji projektowanych obiektów:
   a) ustala się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
   b) dopuszcza się lokale usługowe na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych). Maksymalny udział usług w powierzchni budynku mieszkalnego do 45%.

2. Ustalenia dla terenu **21.2.KD Z:**
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi zbiorczej - rezerwa terenu pod rozbudowę ul. M. Reja,
2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze,
3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 35.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 22:

1. Ustalenia dla terenu **22.1.UK**:
1) przeznaczenie podstawowe: teren usług kultury i kultu religijnego,
2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi publiczne, ciągi piesze,
3) istniejąca zabudowa – budynek Plebani (2 poł. XV, 1717, 1820) przy ul. Ściegiennego 4 – stanowiący obiekt wpisany do rejestru zabytków (Nr rej. d. woj. Legnickiego 102/L; wpis z 14.11.1959r.) podlegających ścisłej ochronie konserwatorskiej – do zachowania,
4) dopuszcza się nową zabudowę w ciągu ul. Ściegiennego,

5) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7., dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej wysokości budynku przy ul. Ściegiennego 4,
6) należy zachować historyczną linię zabudowy i parcelację gruntu wyznaczoną na podstawie badań archeologicznych, materiałów archiwalnych i w oparciu o istniejącą zabudowę historyczną.

§ 36.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 23:

1. Ustalenia dla terenu **23.1.MW,U,UP:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nieuciążliwe usługi komercyjne, usługi publiczne,
2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) istniejąca zabudowa wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków – budynek przy ul. M. Reja 7, willa z przełomu XIX/XX w. – do zachowania,
   b) dla ww. obiektu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 5. ust.8.,
   c) należy zbilansować w granicach działki budowlanej - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym,
   d) dopuszcza się zabudowę garażową i obiekty gospodarcze wyłącznie dostosowane do otocznia pod względem formy architektonicznej i typu dachu.

§ 37.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 24:

1. Ustalenia dla terenu **24.1.MN,MW:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – rezerwa terenu na polepszenie warunków działek sąsiednich,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne,
3) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7.,
4) zaleca się podział na działki w celu ich przyłączenia do działek sąsiednich,
5) zaleca się ustanowienie wjazdu na teren - od strony ul. Ogrodowej.

2. Ustalenia dla terenu **24.2.KS**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej (wyłącznie: wydzielone miejsca postojowe - parkingi), zieleń urządzona,

3. Ustalenia dla terenu **24.3.KD L:**

1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi lokalnej – rezerwa terenu na poszerzenie ulicy Chmielnej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze.

§ 38.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 25:

1. Ustalenia dla terenu **25.1.MN**:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne,
3) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9., (za wyjątkiem maksymalnej ilości kondygnacji i wysokości. Dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe oraz wysokość w ścisłym nawiązaniu do istniejącej na działkach sąsiednich historycznej zabudowy) oraz zgodnie z ustaleniami § 5. ust.7.

2. Ustalenia dla terenów **25.2.MN i 25.3.MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rezerwa terenu na polepszenie warunków działek sąsiednich,

2) w zakresie zabudowy dopuszcza się wyłącznie zabudowę gospodarcza lub garażową na terenie 25.3.MN,
3) zaleca się podział na działki w celu ich przyłączenia do działek w ciągu ulicy Młynarskiej.

3. Ustalenia dla terenu **25.4.MW,MN:**
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne,
3) istniejąca zabudowa wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Staszica 1 z końca XIX w. – do zachowania,
4) dla ww. obiektu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 5. ust.8.,
5) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę pozostałej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu pod warunkiem zachowania minimalnych wymaganych odległości od zabudowy mieszkaniowej (w tym na działkach sąsiednich),
6) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy:
   a) obowiązują ustalenia § 5. ust.7.,
   b) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
   c) dla zabudowy jednorodzinnej obowiązują zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9.

4. Ustalenia dla terenu **25.5.P:**
1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne, drogi wewnętrzne, parkingi,
3) teren stanowi rezerwę na docelowe polepszenie warunków sąsiadujących terenów produkcyjnych, nie dopuszcza się zabudowy terenu.

5. Ustalenia dla terenu **25.6.KD D 1/2**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) szerokość w linach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
4) minimalna szerokość jezdni – 5 m,
5) dopuszcza się realizację najwęższego odcinka ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego,
6) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
7) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 39.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 26:

1. Ustalenia dla terenu **26.1.MW,U:**
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nieuciążliwe usługi komercyjne,
2) istniejąca zabudowa wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków – budynek przy ul. Chmielnej 7-9 (pierwotnie magazyn zbożowy) z 1871r. – do zachowania,
3) dla ww. obiektu o wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 5. ust.8.,
4) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7. oraz ustala się:
   a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
   b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej wysokości ww. budynku objętego ewidencją zabytków,
   c) należy zachować historyczną linię zabudowy i parcelację gruntu wyznaczoną na podstawie badań archeologicznych, materiałów archiwalnych i w oparciu o istniejącą zabudowę historyczną,

d) teren w granicach obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta - obowiązuje kwerenda archiwalna dotycząca gabarytów budynków, kształtu dachów i dyspozycji elewacji.

5) ustala się odstępstwo od ustaleń § 12. ust.5. w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,
6) w zakresie funkcji obiektów dopuszcza się:
   a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),
   b) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe.

2. Ustalenia dla terenu **26.2.U,ZP**:

1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne, zieleń urządzona,
2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze,
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,20;
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;
   c) należy zbilansować w granicach działki budowlanej - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym,
4) charakterystyka zabudowy:
   a) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7.,
   b) należy zachować historyczną linię zabudowy i parcelację gruntu wyznaczoną na podstawie badań archeologicznych, materiałów archiwalnych i w oparciu o istniejącą zabudowę historyczną,
   c) teren w granicach obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta - obowiązuje kwerenda archiwalna dotycząca gabarytów budynków, kształtu dachów i dyspozycji elewacji.

3. Ustalenia dla terenu **26.3.KDL**:

1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi lokalnej – rezerwa terenu na poszerzenie ulicy Chmielnej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze.

§ 40.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 27:

1. Ustalenia dla terenu **27.1.MW,U,ZP:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nieuciążliwe usługi komercyjne, zieleń urządzona,
2) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7., oraz ustala się:
   a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
   b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4 w tym poddasze użytkowe pod warunkiem ścisłego nawiązania do wysokości budynku przy ul. Chmielnej 2,
   c) należy zachować historyczną linię zabudowy i parcelację gruntu wyznaczoną na podstawie badań archeologicznych, materiałów archiwalnych i w oparciu o istniejącą zabudowę historyczną,
   d) teren w granicach obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta - obowiązuje kwerenda archiwalna dotycząca gabarytów budynków, kształtu dachów i dyspozycji elewacji,
3) ustala się odstępstwo od ustaleń § 12. ust.5. w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,
4) w zakresie funkcji obiektów dopuszcza się:
   a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

b) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe.

§ 41.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 28:

1. Ustalenia dla terenu **28.1.UK**:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren usług kultury i kultu religijnego - rezerwa terenu na powiększenie terenu zielonego wokół kościoła p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze,
   3) nie dopuszcza się zabudowy terenu.

§ 42.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 29:

1. Ustalenia dla terenu **29.1.KD Z**:
   1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi zbiorczej - rezerwa terenu pod rozbudowę ul. W. Reymonta,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze,
   3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 43.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 30:

1. Ustalenia dla terenu **30.1.MW:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
   2) przeznaczenie dopuszczalne, nieuciążliwe usługi komercyjne,
   3) zasady zagospodarowania terenu :
      a) istniejąca zabudowa do zachowania,
      b) dla istniejącej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7.,
      c) w przypadku przebudowy istniejącego budynku oraz w przypadku jego rozbiórki i budowy nowych obiektów należy odtworzyć: historyczną wysokość obiektu, formę pokrycia dachu oraz układ i kąt nachylenia połaci dachowych, układ fasad, oryginalny układ oraz parametry otworów okiennych i bram wejściowych;
      d) dopuszcza się zabudowę garażową wyłącznie dostosowaną do otocznia pod względem formy architektonicznej i typu dachu.

2. Ustalenia dla terenu **30.2.U**:
   1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze,
   3) zasady zagospodarowania terenu:
      a) istniejąca zabudowa (pawilon) – dopuszcza się zachowanie, adaptację lub przebudowę,
      b) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,40;
      c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
      d) należy zbilansować w granicach działki budowlanej – dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym,
   4) charakterystyka zabudowy:
      a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,
      b) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7.,
      c) zaleca się dach stromy, o kącie nachylenia min 30º, dopuszcza się układ wielospadowy; pokrycie dachówką ceramiczną, lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki; nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych, blachy falistej i trapezowej,
      d) dopuszcza się elewacje o znaczącym udziale powierzchni przeszklonych.

§ 44.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 31:

1. Ustalenia dla terenu **31.1.U,KS:**
   1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne, teren obsługi komunikacji samochodowej (wyłącznie: zespoły garaży oraz parkingi),
   2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa, drogi wewnętrzne,
   3) zasady zagospodarowania terenu:
      a) istniejąca zabudowa gospodarcza i garażowa - dopuszcza się zachowanie, adaptację lub przebudowę; nie dopuszcza się nadbudowy – max 1 kondygnacja,
      b) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek wolnostojący w ciągu ulicy Wojska Polskiego, o maksymalnie 3 kondygnacjach nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej wysokości budynku przy ul. Wojska Polskiego 7,
      c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50;
      d) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,2;
      e) należy zbilansować w granicach działki budowlanej - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym,
   4) w zakresie charakterystyki nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 5. ust.7.,
   5) w zakresie funkcji obiektów dopuszcza się:
      a) przeznaczenie wszystkich budynków na funkcje usługowe,
      b) dla budynku projektowanego w ciągu ul. Wojska Polskiego przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych).

2. Ustalenia dla terenu **31.2.MN,U**:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieuciążliwe usługi komercyjne – rezerwa terenu na polepszenie warunków działki sąsiedniej,
   2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Ustalenia dla terenu **31.3.KD D**:
   1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej - rezerwa terenu pod rozbudowę ul. Rzemieślniczej,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze,
   3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 45.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 32:

1. Ustalenia dla terenów **32.1.ZP,KS, 32.2.ZP,KS, 32.3.ZP,KS, 32.4.ZP,KS** :
   1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, teren obsługi komunikacji samochodowej (wyłącznie: zespoły garaży oraz parkingi) – stanowiące rezerwę terenu na polepszenie warunków działek sąsiednich,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, place zabaw, tereny sportu i rekreacji,
   3) zasada zagospodarowania terenu:
      a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25;
      b) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,50;
   4) ustala się bezwzględny zakaz obsługi komunikacyjnej (tj. ustanawiania zjazdów) bezpośrednio z drogi krajowej nr 94 i z rezerwy terenu pod rozbudowę tejże drogi – 32.6.KD G.

2. Ustalenia dla terenu **32.5.ZP:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,

2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, place zabaw, tereny sportu i rekreacji,

3) ustala się bezwzględny zakaz obsługi komunikacyjnej (tj. ustanawiania zjazdów) bezpośrednio z drogi krajowej nr 94 i z rezerwy terenu pod rozbudowę tejże drogi – 32.6.KD G.

3. Ustalenia dla terenu **32.6.KD G**:

1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi głównej - rezerwa terenu pod rozbudowę ul. Parkowej (droga krajowa nr 94),
2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
4) nie dopuszcza się realizacji parkingów lub miejsc postojowych,
5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 46.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 33:

1. Ustalenia dla terenu **33.1.MW:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, ciągi piesze,

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;
b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,75;
c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
d) należy wytyczyć ciągi i promenady piesze ogólnodostępne dla mieszkańców,
e) należy wprowadzić elementy małej architektury: ławki, elementy oświetlenia, kosze na odpadki, umożliwiające korzystanie z terenów zielonych,
f) nie dopuszcza się lokalizowania garaży wolnostojących lub zespołów garaży,
g) należy zbilansować w granicach terenu - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5.,

4) charakterystyka zabudowy:

a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe lub 5 pełnych kondygnacji,
c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
d) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe, dachy mansardowe, dachy płaskie oraz montaż lukarn i okien połaciowych,

5) w zakresie funkcji projektowanych obiektów, dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oraz dopuszcza się lokale usługowe na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych). Maksymalny udział usług w całkowitej powierzchni budynku do 45%.

§ 47.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 34:

1. Ustalenia dla terenu: **34.1.MW**:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,75;

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
d) należy wytyczyć ciągi i promenady piesze ogólnodostępne dla mieszkańców,
e) należy wprowadzić elementy małej architektury: ławki, elementy oświetlenia, kosze na odpadki, umożliwiające korzystanie z terenów zielonych,
f) nie dopuszcza się lokalizowania garaży wolnostojących lub zespołów garaży,
g) należy zbilansować w granicach terenu - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5.,

4) charakterystyka zabudowy:
a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe lub 5 pełnych kondygnacji,
c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
d) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe, dachy mansardowe, dachy płaskie oraz montaż lukarn i okien połaciowych,

5) w zakresie funkcji projektowanych obiektów, dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oraz dopuszcza się lokale usługowe na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych). Maksymalny udział usług w całkowitej powierzchni budynku do 45%.

2. Ustalenia dla terenu **34.2.MW,U:**
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nieuciążliwe usługi komercyjne – rezerwa terenu na polepszenie warunków działki sąsiedniej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe.

3. Ustalenia dla terenu **34.3.KD D 1/2**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) szerokość w linach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
4) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Ustalenia dla terenów **34.4.KD D, 34.5.KD D, 34.6.KD D**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej - rezerwa terenu pod rozbudowę i poszerzenie drogi,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 48.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 35:

1. Ustalenia dla terenu: **35.1.MW**:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;
b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,75;
c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
d) należy wytyczyć ciągi i promenady piesze ogólnodostępne dla mieszkańców,
e) należy wprowadzić elementy małej architektury: ławki, elementy oświetlenia, kosze na odpadki, umożliwiające korzystanie z terenów zielonych,
f) nie dopuszcza się lokalizowania garaży wolnostojących lub zespołów garaży,

g) należy zbilansować w granicach terenu - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5.,

4) charakterystyka zabudowy:
   a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
   b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe lub 5 pełnych kondygnacji,
   c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
   d) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe, dachy mansardowe, dachy płaskie oraz montaż lukarn i okien połaciowych,
5) w zakresie funkcji projektowanych obiektów, dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oraz dopuszcza się lokale usługowe na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych). Maksymalny udział usług w całkowitej powierzchni budynku do 45%.

2. Ustalenia dla terenu **35.2.KS,ZP**:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej (wyłącznie: wydzielone miejsca postojowe - parkingi), zieleń urządzona,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, ciągi piesze,
   3) zasady zagospodarowania:
      a) dostępność nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
      b) układ miejsc postojowych według projektu zagospodarowania terenu oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
      c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do miejsc parkingowych – 20% w tym min. jedno drzewo na 8 miejsc postojowych,
      d) zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż granic terenu,
      e) zgodnie z przeznaczeniem podstawowym całość terenu można przeznaczyć również na zieleń urządzoną (w tym place zabaw, obiekty sportowo rekreacyjne z zielenią urządzoną).

3. Ustalenia dla terenu **35.3.KD D 1/1**:
   1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
   3) szerokość w linach rozgraniczających – od 7,5m do 10m,
   4) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
   5) dopuszcza się realizację drogi jako jednojezdniowej o dwóch pasach ruchu,
   6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 49.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 36:

1. Ustalenia dla terenów **36.1.MN** i **36.2.MN**:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne,
   3) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9.,
   4) dla działek narażonych na uciążliwość akustyczną związaną z realizacją drogi głównej w granicach terenu 36.6.KD G - inwestor we własnym zakresie i w granicach terenu 36.1.MN wprowadzi zieleń piętrową o funkcji izolacyjnej (w tym izolacji akustycznej),
   5) nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej z rezerwy terenu pod planowane przeniesienie odcinka drogi wojewódzkiej nr 328 i nr 335 - oznaczonej symbolem 36.6.KD G,
   6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20m od rezerwy terenu pod planowane przeniesienie odcinka drogi wojewódzkiej nr 328 i nr 335.

2. Ustalenia dla terenu **36.3.U**:
   1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne,

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, teren obsługi komunikacji samochodowej (w szczególności: wydzielone miejsca postojowe, warsztaty samochodowe, usługi blacharskie i lakiernicze, serwisy i centra diagnostyki samochodowej, myjnie samochodowe) z wykluczeniem stacji paliw oraz zespołów garaży,
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,40;
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;
   d) należy zbilansować w granicach terenu - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12. ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic terenu pasie drogowym,
   e) w przypadku wystąpienia uciążliwości związanych realizacją funkcji usługowej należy wprowadzić zieleń piętrową o funkcji izolacyjnej lub ekran akustyczny od strony terenu 36.1.MN,
4) charakterystyka zabudowy:
   a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
   b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
   c) zaleca się dach stromy, o kącie nachylenia min 30º, dopuszcza się układ wielospadowy; pokrycie dachówką ceramiczną, lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki; nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych, blachy falistej i trapezowej,
   d) dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich, dachów mansardowych oraz montaż lukarn i okien połaciowych,
   e) dopuszcza się elewacje o znaczącym udziale powierzchni przeszklonych.

3. Ustalenia dla terenów **36.4.MW**:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – rezerwa terenu na polepszenie warunków działki sąsiedniej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe.

4. Ustalenia dla terenu **36.5.KD D 1/2**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) szerokość w linach rozgraniczających – 10m,
4) minimalna szerokość jezdni – 6 m,
5) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Ustalenia dla terenu **36.6.KD G**:
1) przeznaczenie podstawowe: rezerwa terenu pod planowane przeniesienie odcinka drogi wojewódzkiej nr 328 i nr 335,
2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu, docelowa szerokość rezerwy terenowej 35m,
4) nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej terenów przyległych,
5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Ustalenia dla terenu **36.7.KD L**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi lokalnej - rezerwa terenu pod docelową rozbudowę ul. Gen. Maczka,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 50.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 37:

1. Ustalenia dla terenu **37.1.WE:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych rzeki Skora - przeznaczony pod lokalizację elektrowni wodnej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny wałów, ciągi piesze, mosty piesze oraz drogowe,
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) ustala się lokalizację małej elektrowni wodnej (MEW) wykorzystującej wody rzeki Skora,
   b) maksymalna moc elektrowni nie może przekroczyć 5MW,
   c) zagospodarowanie terenu oraz usytuowanie poszczególnych obiektów i urządzeń MEW (jaz piętrzący, kanał dopływowy i odpływowy, przepusty, zespół urządzeń i obiektów turbin i siłowni, lokalizacja ujęcia górnego oraz spustu) - zgodnie z przepisami szczególnymi oraz wymaganą przepisami dokumentacją,
   d) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego jazu piętrzącego oraz jego przebudowę,
   e) podniesienie poziomu wody w rzece Skora na skutek spiętrzenia, nie może powodować zagrożenia dla terenów sąsiednich ani podmywania wałów.

2. Ustalenia dla terenu **37.2.WS,KDp:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych - rz. Skora,
2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny wałów, ciągi piesze, mosty piesze oraz drogowe,
3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Ustalenia dla terenu **37.3.ZP**:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,
2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, tereny sportu i rekreacji.

4. Ustalenia dla terenu **37.4.KS:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej (wyłącznie garaż lub miejsce parkingowe),
2) przeznaczenie dopuszczalne: droga wewnętrzna, ciągi piesze, zieleń urządzona,
3) gabaryty garażu w ścisłym nawiązaniu do garaży na działkach sąsiednich. Dopuszcza się lokalizację garażu na granicy działki oraz połączenie z innymi garażami.

5. Ustalenia dla terenu **37.5. KDW:**

1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi wewnętrznej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) szerokość w linach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdnego,
5) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Ustalenia dla terenów **37.6.KDp, 37.7.KDp i 37.8.KDp**:

1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy,
2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu 37.6.KDp: ciąg pieszo-jezdny,
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) minimalna szerokość w linach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 51.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 38:

1. Ustalenia dla terenów **38.1.MN** i **38.2.MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne,
3) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9.,
4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wojewódzkiej nr 328 poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, lokalizacja nowych skrzyżowań i zjazdów za zgodą zarządcy drogi.

2. Ustalenia dla terenu **38.3.KDW:**
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi wewnętrznej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) szerokość w linach rozgraniczających - 6 m,
4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdnego,
5) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
7) warunki włączenia do drogi wojewódzkiej nr 328 oraz sposób obsługi terenów przyległych należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§ 52.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 39:

1. Ustalenia dla terenu **39.1.P,U:**
1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, bazy, składy i magazyny, nieuciążliwe usługi komercyjne,
2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny obsługi komunikacji (w szczególności: wydzielone miejsca postojowe, garaże oraz zespoły garaży, warsztaty samochodowe, usługi blacharskie i lakiernicze, serwisy i centra diagnostyki samochodowej, myjnie samochodowe, stacje paliw), drogi wewnętrzne, parkingi, garaże,
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,60;
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,80;
   c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;
   d) sugerowana minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2500m^2,
   e) należy zbilansować w granicach działki budowlanej - dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12 ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym,
   f) w przypadku wystąpienia uciążliwości - należy wprowadzić zieleń piętrową o funkcji izolacyjnej lub ekran akustyczny,
   g) lokalizacja zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe – w zakresie sąsiedztwa terenu cmentarza komunalnego - zgodnie z przepisami szczególnymi,
   h) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 328 oraz dla pozostałej części terenu – zgodnie z przepisami szczególnymi,
4) charakterystyka zabudowy:
   a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
   b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
   c) dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich,
   d) dopuszcza się elewacje o znaczącym udziale powierzchni przeszklonych.

2. Ustalenia dla terenu **39.2.KD D**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej - rezerwa terenu pod docelową rozbudowę,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze,
3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,

5) warunki włączenia do drogi wojewódzkiej nr 328 oraz sposób obsługi terenów przyległych należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§ 53.

USTALENIA DLA OBSZARU NR 40:

1. Ustalenia dla terenów **40.1.P,U, 40.2.P,U i 40.3.P,U:**
   1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, bazy, składy i magazyny, nieuciążliwe usługi komercyjne,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny obsługi komunikacji (w szczególności: wydzielone miejsca postojowe, garaże oraz zespoły garaży, warsztaty samochodowe, usługi blacharskie i lakiernicze, serwisy i centra diagnostyki samochodowej, myjnie samochodowe, stacje paliw), drogi wewnętrzne, parkingi, garaże,
   3) zasady zagospodarowania terenu:
      a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,60;
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,80;
      c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;
      d) sugerowana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500m^2,
      e) należy zbilansować w granicach działek budowlanych – dodatkowe potrzeby parkingowe zgodnie z ustaleniami § 12 ust.5., z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegających do granic działek budowlanych - pasów drogowych oznaczonych symbolami 40.10.KD Z 1/2, 40.11.KD L 1/2 i 40.12.KD D,
      f) ustala się:
         – bezwzględny zakaz obsługi komunikacyjnej (tj. ustanawiania zjazdów) bezpośrednio z drogi krajowej nr 94 i z rezerw terenu pod rozbudowę tejże drogi oznaczonych symbolami 40.8.KD G i 40.9.KD G,
         – obsługę komunikacyjną (w tym zjazdy indywidualne) z dróg oznaczonych symbolami 40.10.KD Z 1/2, 40.11.KD L 1/2 i 40.12.KD D,
      g) w przypadku wystąpienia uciążliwości - należy wprowadzić zieleń piętrową o funkcji izolacyjnej lub ekran akustyczny,
      h) lokalizacja zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe – w zakresie sąsiedztwa terenu cmentarza komunalnego - zgodnie z przepisami szczególnymi,
   4) charakterystyka zabudowy:
      a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
      b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
      c) dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich,
      d) dopuszcza się elewacje o znaczącym udziale powierzchni przeszklonych.

2. Ustalenia dla terenu **40.4.ZC**:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza komunalnego,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, zabudowania i obiekty uzupełniające związane wyłącznie z obsługą cmentarza w tym kaplice i obiekty gospodarcze,
   3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi oraz w ścisłym nawiązaniu do istniejącego na sąsiednim terenie cmentarza,
   4) przystąpienie do realizacji miejsc pochówku wymaga:
      a) wyprzedzających badań hydrogeologicznych terenu,
      b) stwierdzenia właściwego poziomu zwierciadła wód gruntowych lub skutecznego obniżenia poziomu ww. zwierciadła wody - do głębokości wynikającej z przepisów szczególnych.

3. Ustalenia dla terenów **40.5.EE i 40.6.EE**:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych – projektowana stacja transformatorowa,

2) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13. ust.5 pkt. 4 oraz przepisami szczególnymi.

4. Ustalenia dla terenu **40.7.U**:
1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne - rezerwa terenu na polepszenie warunków dla terenów sąsiednich przeznaczonych pod usługi.

5. Ustalenia dla terenów **40.8.KD G i 40.9.KD G**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi głównej - rezerwa terenu pod rozbudowę ul. Parkowej (droga krajowa nr 94),
2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
4) nie dopuszcza się realizacji parkingów lub miejsc postojowych,
5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Ustalenia dla terenu **40.10.KD Z 1/2**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi zbiorczej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze, ścieżka rowerowa,
3) szerokość w linach rozgraniczających – 30m,
4) minimalna szerokość jezdni – 7 m,
5) ograniczona dostępność ulicy – obsługa otoczenia poprzez układ ulic klas niższych,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Ustalenia dla terenu **40.11.KD L 1/2**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi lokalnej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze, szpaler drzew,
3) szerokość w linach rozgraniczających – 15m,
4) minimalna szerokość jezdni – 7 m,
5) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. Ustalenia dla terenu **40.12.KD D**:
1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze, szpaler drzew,
3) szerokość w linach rozgraniczających – 10m,
4) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 54.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1) powierzchnia działki budowlanej:
a) dla terenów: 1.1.MN, 1.2.MN, 3.1.MN, 3.2.MN, 6.1.MN, 6.2.MN, 6.3.MN, 6.4.MN, 8.1.MN, 18.1.MN, 18.2.MN, 25.1.MN, 36.1.MN, 36.2.MN, 38.1.MN, 38.2.MN – minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
-dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej – 700m^2,
-dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500m^2,
b) dla terenu: 8.2.MW,MN, 10.1.MW,MN,KDW, 11.1.MW,U,MN – minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:

- dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej – 700m^2,
- dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500m^2,
- dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 700m^2,

c) dla terenów: 2.1.P, 3.3.MN, 9.2.KS,ZP, 17.1.UP, 24.1.MN,MW, 24.2.KS, 25.2.MN, 25.3.MN, 25.5.P, 28.1.UK, 32.1.ZP,KS, 32.2.ZP,KS, 32.3.ZP,KS, 32.4.ZP,KS, 32.5.ZP, 34.2.MW,U, 36.4.MW, 37.1.WE, 37.2.WS,KDp, 37.4.KS – minimalna powierzchnia wydzielanej działki 5m^2,

d) dla terenów: 6.5.U, 6.6.U, 16.1.MW,U, 16.2.MW,U, 18.4.MW,U,UP, 19.1.MW,U, 23.1.MW,U,UP, 30.1.MW, 36.3.U – minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 700m^2,

e) dla terenów: 9.1.MW,U, 19.2.U,MW, 18.3.U, 21.1.MW, 33.1.MW, 34.1.MW, 35.1.MW, – minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 300m^2,

f) dla terenów: 4.1.KS,U, 7.1.MW, 12.1.U,MW, 13.1.MW,U, 14.1.MW,U, 15.1.U,KS, 20.1.MW,U,KDW, 22.1.UK, 25.4.MW,MN, 26.1.MW,U, 26.2.U,ZP, 27.1.MW,U,ZP, 30.2.U, 31.1.U,KS, 31.2.MN,U, 35.2.KS,ZP, 37.3.ZP, 40.4.ZC, 40.7.U – minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 100m^2,

g) dla terenów: 39.1.P,U, 40.1.P,U, 40.2.P,U, 40.3.P,U – minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 2500m^2,

2) szerokość frontu działki:
   a) przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie może być mniejsza niż 20m, z wyjątkiem działek posiadających dostęp do pasa drogowego w układzie sięgaczowym lub skręcie pasa drogowego dla których minimalna szerokość frontu działki to 5m,
   b) przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową nie może być mniejsza niż 10m,
   c) przeznaczonej pod zabudowę produkcyjną, przemysłową, bazy, składy i magazyny - nie może być mniejsza niż 35m,
3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90º z tolerancją do 35%, lub równolegle do granic działek sąsiednich, z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy podział nie jest możliwy ze względu na istniejące linie podziału lub ukształtowanie terenu,
4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2 i 3 nie dotyczą:
   a) sytuacji w której wydzielenie działki służy powiększeniu działki budowlanej,
   b) podziału terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację.

§ 55.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się że do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały zachowują one obecne użytkowanie.

§ 56.

Dla terenu określonego w § 1:
1) Gospodarka gruntami będzie prowadzona na zasadach określonych przepisami szczególnymi.
2) Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
   a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości – 30%,
   b) dla pozostałych terenów w wysokości – 1%.

Rozdział IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 57.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnowa.

§ 58.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 59.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Chojnowie.