UCHWAŁA NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA

z dnia 30 maja 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XLIII/216/14 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów, zmienioną uchwałą nr VI/22/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 29 stycznia 2015 r., po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chojnowa, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13 i nr 14, 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, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14 do niniejszej uchwały;

3) w załączniku nr 15 zawierającym oznaczenia do rysunku planu stanowiącego załączniki od nr 1 do nr 14.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 16 – „Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy”;

2) załącznik nr 17 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w § 1 ust.1;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14, do niniejszej uchwały;

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 w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;

6) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której należy posadowić co najmniej 50% długości elewacji frontowej projektowanego budynku, a pozostała część elewacji frontowej nie może tej linii przekraczać (garaże wbudowane w bryłę budynku wliczają się w długość jego elewacji frontowej). Linia nie

dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz może zostać przekroczona wyłącznie o wysunięte względem elewacji o nie więcej niż:

a) 0,5 m – okapy i gzymsy,

b) 2,5 m – balkony, werandy, wykusze, ganki, ryzality, tarasy, schody zewnętrzne;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy (nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej) 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;

9) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego;

10) **usługach komercyjnych –** należy przez to rozumieć usługi świadczone komercyjnie obejmujące:

a) biura – obiekty służące prowadzeniu działalności związanej z zarządzaniem, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, internetowymi działaniami marketingowymi, punktami obsługi klienta, działaniem organizacji, pracami badawczo – rozwojowymi, organizacją konferencji, działalnością wystawienniczo – targową, działalnością związaną z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, działalnością przedsiębiorstw obsługujących firmy oraz usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw oraz kancelarie prawne, biura projektowe, biura i agencje turystyczne, biura podróży, informacja turystyczna,

b) hotele, motele, domy wycieczkowe,

c) odpłatne leczenie w formie gabinetów i przychodni,

d) prywatne szkoły, przedszkola, żłobki i domy opieki,

e) gastronomia – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, piwiarnie, winiarnie, bary, cukiernie oraz lodziarnie, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówki gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjne,

f) rzemiosło – krawiectwo, kaletnictwo, naprawa obuwia, naprawa sprzętu artykułów gospodarstwa domowego, zegarmistrzostwo, piekarnia,

g) handel detaliczny – działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2 w obiektach handlowych oraz w częściach obiektów o innych funkcjach, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw,

h) a także usługi podobne do ww., nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane w ogólnym interesie społecznym, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

12) **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;

13) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

14) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planów określonej w § 1, ust.1, **są 23 rozdzielne obszary**, położone w mieście Chojnów, o łącznej powierzchni **24,90 ha,** w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14.

2. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 2);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 2);

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 2);

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 2);

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 3);

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Rozdział 2);

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 3);

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 2);

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 2);

11) 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 3).

3. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie 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 1945 r.;

8) przebieg granicy obszaru „OW” obserwacji archeologicznej;

9) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

10) budynki istniejące do zachowania;

11) lokalizacja stanowisk archeologicznych;

12) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

13) lokalizacja pomnika przyrody.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o określonym rodzaju przeznaczenia, wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą:

1) **MN –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MW –** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) **U** – teren zabudowy usługowej komercyjnej;

4) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;

5) **UK** – teren usług kultury i kultu religijnego;

6) **P –** teren zabudowy produkcyjnej i przemysłowej, baz, składów i magazynów;

7) **S –** teren składów;

8) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

9) **KS** – teren obsługi komunikacji samochodowej;

10) **KD G** – teren drogi głównej;

11) **KD Z** – teren drogi zbiorczej;

12) **KD L** – teren drogi lokalnej;

13) **KD D** – teren drogi dojazdowej;

14) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

15) **KDr** – teren drogi rowerowej;

16) **KDpj** – teren ciągu pieszo – jezdnego.

3. Ustala się tereny dla których ustalono więcej niż jedno podstawowe przeznaczenie terenu a poszczególne oznaczenia literowe przyjęte wg ust.2, zostały rozdzielone przecinkiem. Dla terenów tych, za zgodną z ustaleniami planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, uznaje się:

1) realizację w granicach terenu ustalonych przeznaczeń podstawowych w dowolnych proporcjach;

2) realizację jednego wybranego przeznaczenia podstawowego terenu.

4. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie:

1) obiektów i urządzeń towarzyszących;

2) nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (jak pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów);

3) obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 13) w tym z zakresu łączności publicznej;

4) dróg wewnętrznych i miejsc postojowych;

5) ciągów pieszych i rowerowych;

6) zieleni urządzonej oraz małej architektury.

§ 5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej podanym na rysunku planu.

2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej podanym na rysunku planu.

3. Obowiązująca linia zabudowy, stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla takich obiektów jak: garaże wolnostojące, obiekty gospodarcze, altany ogrodowe, przydomowe baseny.

4. Linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne nie dotyczą:

1) budynków stacji transformatorowych;

2) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (jak pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów);

3) budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

4) wiat ażurowych w konstrukcji drewnianej realizowanych jako przedłużenie garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;

5) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie.

5. Dla terenów wskazanych pod zabudowę dla których nie ustalono linii zabudowy – lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.

6. Sytuowanie zabudowy zwróconej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy – dopuszcza się wyłącznie na terenach dla których ustalono taką możliwość w ustaleniach szczegółowych lub jeżeli wynika to z przepisów szczególnych.

7. Zakazuje się stosowania zewnętrznych elementów zagospodarowania takich jak: ogrodzenia, kraty, bramy – wykonanych z żebrowanej stali zbrojeniowej lub z innych materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektów.

§ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Czarna Woda od źródła do Karkoszki o kodzie PLRW6000171386529, która stanowi scaloną część wód Czarna Woda od źródła do Karkoszki (SO0705), Skora od Kraśnika do Czarnej Wody o kodzie PLRW6000201386699, która stanowi część scalonej części wód Skora (SO0707)) i podziemnych m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów na terenie Gminy Chojnów.

2. Oddziaływanie na środowisko wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4 z wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).

3. Wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

4. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4 z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem:

1) MN – obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu;

2) MW – obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

6. Tereny, których oznaczenia literowe nie zawierają symbolu MN lub MW, nie należą do terenów, dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

7. Ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. W przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieszczelnych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

9. 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.

10. Wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska.

11. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

12. Na terenie 10.1.ZP znajduje się Glediczja 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 obszar wpisany do rejestru zabytków, w granicach jak na rysunku planu.

2. Obszar ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. (z wyłączeniem obszaru wpisanego do rejestru zabytków), obejmuje obszar znajdujący się w wykazie obiektów ujętych do objęcia wojewódzką ewidencją zabytków, w granicach jak na rysunku planu.

3. Dla obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz obszaru ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r., obowiązują następujące ustalenia:

1) należy zachować historyczną linię zabudowy i parcelację gruntu wyznaczoną na podstawie: badań archeologicznych, materiałów archiwalnych i w oparciu o istniejącą zabudowę historyczną;

2) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji układu urbanistycznego, w tym istniejących ciągów ulicznych z ich przekrojami, szerokościami ulic i chodników, historycznymi nawierzchniami;

3) wymóg kwerendy archiwalnej dotyczy również sposobu kształtowania zabudowy, w tym gabarytów budynków, kształtu dachów, dyspozycji elewacji. Dopuszcza się wytyczenie gabarytów wysokościowych zabudowy - wysokością zachowanej zabudowy historycznej;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli gospodarczych jedynie na zapleczu zabudowy usytuowanej wzdłuż ciągów ulic;

5) na obszarach tych nie wolno wprowadzać dominant, takich jak: wieże telefonii i bezprzewodowego internetu, wiatraków, słupów sieci energii elektrycznej;

6) w zakresie montażu reklam, kształtowania ogrodzeń, posadzki i nawierzchni dróg - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

7) ustala się następujące zasady dotyczące przebudowy i remontów obiektów istniejących oraz kształtowania nowej zabudowy:

a) nowe inwestycje na chronionych obszarach winny być prowadzone w taki sposób, aby nie uszczuplić wartości zabytkowej tych obszarów; nowoprojektowane budynki i budowle winny nawiązywać do zabytkowej architektury pod względem skali, gabarytów, użytych materiałów, dyspozycji elewacji,

b) kształt i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe i naczółkowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 38° - 45°; pokrycie dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym; w przypadku zabudowy uzupełniającej, lokalizowanej w miejscu nieistniejącej dopuszcza się nawiązanie kształtem dachu do historycznej, zabytkowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie (ustalenie nie dotyczy terenów dla których kształt i pokrycie dachu określają ustalenia szczegółowe),

c) elewacje tynkowane,

d) zakaz stosowania zewnętrznych podpór o przekroju koła (tzw. kolumn); dopuszcza się filary o przekroju prostokąta, kwadratu,

e) zakaz stosowania facjat lub lukarn o falistych formach (w kształcie wycinka elipsy lub koła); dopuszcza się małe okienka typu „powieki”,

f) zakaz stosowania wieżyczek lub baszt,

g) zakaz stosowania ukośnych przypór,

h) zakaz stosowania sidingu na elewacjach,

i) zakaz stosowania okładzin na elewacjach z „rustykalnych” płytek kamiennych i tynku mozaikowego, płytek ceramicznych, szlifowanego granitu,

j) zakaz sytuowania budynków z nieotynkowanych bali drewnianych,

k) zakaz montażu okien bez podziałów – nie dotyczy to witryn lokali usługowych na parterze; zakaz stosowania cienkich szprosów umieszczonych między szybami,

l) kolorystyka elewacji: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach bieli, beżu, piaskowego, rozbielonego ciepłego szarego i oliwkowego, jasnego ugru,

m) zakaz sytuowania budynków z blachy,

n) dla budynków i budowli gospodarczych, w tym garaży, wiat, altan, budynków parterowych o maksymalnej wysokości 6,0m - dachy dwuspadowe kryte dachówką ceramiczną lub betonową, ponadto dopuszcza się dachy pulpitowe, kryte papą w kolorze szarym lub grafitowym lub blachą walcowaną w kolorze naturalnym szarym lub grafitowym.

4. Obszar „OW” obserwacji archeologicznej – obejmuje tereny występowania pozostałości terenowych pradziejowego i historycznego osadnictwa. Zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Ochroną zgodnie z przepisami szczególnymi obejmuje się stanowiska archeologiczne wpisane w gminnej ewidencji zabytków:

Nr AZP stanowiska	**Rodzaj stanowiska**	**Kultura**	**chronologia**
1	2	3	4
20/87/76-18	osada		późne średniowiecze XIV/XV
26/109/76-18	Osada osada	pradzieje, epoka brązu, późne średniowiecze XVw.	Halsztat, nowożytność

6. Ochroną zgodnie z przepisami szczególnymi obejmuje się budynki wpisane w gminnej ewidencji zabytków:

Miejscowość	**Obiekt**	**Adres**	**Rodzaj obiektu**
1	2	3	4
Chojnów	Budynek mieszkalny, dawny zajazd	ul. Legnicka 69	Budynek mieszkalny
Chojnów	Budynek mieszkalny	ul. Legnicka 75	Budynek mieszkalny
Chojnów	Budynek mieszkalny	ul. Legnicka 77	Budynek mieszkalny
Chojnów	Budynek mieszkalny	ul. Legnicka 81	Budynek mieszkalny
Chojnów	Budynek mieszkalny	ul. Legnicka 83	Budynek mieszkalny

7. Dla budynków, o których mowa w ust.6, ustala się:

1) zachowanie bryły (gabarytów), kształtu i materiału pokrycia dachu; zachowanie lukarn, facjat, okien powiekowych;

2) zakaz docieplania budynków od zewnątrz (ochrona wystroju architektonicznego – detalu i materiału elewacji: gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, pilastry, lizeny, dekoracja ramowa, boniowanie, pod- i nadokienniki, ornament roślinny, geometryczny, wszelkiego rodzaju symbole, sceny, dekoracyjne elementy ślusarsko-kowalskie oraz ozdobne elementy ceramiczne, kamienne betonowe i drewniane);

3) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na eksponowanych elewacjach; montaż na zewnątrz budynków przewodów dymowych i wentylacyjnych możliwy jest tylko w przypadku, gdy nie ma możliwości wykorzystania istniejących przewodów kominowych; przewody dymowe i wentylacyjne na elewacji należy obudować, otynkować i malować na kolor elewacji lub przewody te malować na kolor elewacji;

4) w przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej, nowe okna winny mieć tę samą wielkość, kształt i podziały oraz wymiary poszczególnych listew, jak okna oryginalne; okna w całym budynku winny być jednakowe;

5) oryginalną historyczną, zabytkową stolarkę zewnętrzną drzwiową w eksponowanych elewacjach należy zachować; w przypadku konieczności jej wymiany, nowe drzwi winny odtwarzać materiał, kształt i dekorację

drzwi oryginalnych; w przypadku, gdy drzwi oryginalne nie zachowały się, nowe drzwi winny nawiązywać materiałem i wzornictwem do zachowanych w budynkach zabytkowych w Chojnowie.

8. Działania inwestycyjne związane ze zmianą zagospodarowania, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych – dotyczące obszarów i obiektów objętych ochroną wymienionych w ust.1, 2, 4, 5 i 6 – zgodnie z przepisami szczególnymi.

9. Wykaz oznaczonych na planie stanowisk archeologicznych oraz obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

§ 8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Tereny oznaczone KD G, KD Z, KD L, KD D, KDpj, KDr, ZP stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. W przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) elementów zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej;

2) oświetlenia ulicznego;

3) nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku;

4) przestrzenno – architektonicznych nośników reklam i informacji, w tym tablic, słupów ogłoszeniowych, drogowskazów, jak i innych obiektów małej architektury służących reklamie i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie ulic lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie;

5) kiosków gazetowych (z prasą), wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków;

6) ogrodzeń, ławek;

7) pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych;

8) obiektów infrastruktury technicznej do wysokości nie przekraczającej 1,5m.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania obiektów przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji:

1) maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych nie może przekroczyć 2,5m;

2) maksymalna wysokość kiosków gazetowych (z prasą), wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej, nie może przekroczyć 3,2m;

3) maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej lub informacyjnej nie może przekroczyć 1,5m^2;

4) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury) oraz kiosku gazetowego lub wiaty przystankowej nie może przekroczyć 10 m^2.

4. Ustala się następujące warunki kształtowania posadzki i nawierzchni dróg:

1) w maksymalnym stopniu zachować relikty historycznych nawierzchni brukowych oraz chodników kamiennych;

2) dopuszcza się nawierzchnie brukowe ulic modernizowanych i przebudowywanych;

3) ciągi piesze i chodniki realizować z drobnogabarytowych elementów – bruku kamiennego i płyt kamiennych lub kostki betonowej;

4) rodzaj kostki betonowej dostosować do charakteru zabytkowego obszaru;

5) w strefie ochrony konserwatorskiej ciągi infrastruktury drogowej, dostosować do zabytkowego charakteru obszaru, głównie poprzez wprowadzenie bruku kamiennego i innych naturalnych nawierzchni oraz zieleni;

6) w drogach wewnętrznych dopuszcza się dodatkowe wydzielenie posadzki i nawierzchni poprzez zróżnicowanie rodzaju nawierzchni dla takich elementów przekroju, jak: ciągi piesze (chodniki), wjazdy na posesje, miejsca postojowe;

7) ustala się zakaz budowy przed frontem budynków przedproży i innych elementów występujących powyżej poziomu bruku chodnika (ciągu pieszego).

5. W ciągach ulic kształtować regularne układy zieleni, obejmujące:

1) ciągi i grupy zieleni niskiej (trawniki, kwietniki, ciągi krzewów);

2) szpalery drzew – odpowiednio uformowane i dostosowane pokrojem do skali wnętrza urbanistycznego oraz przebiegu uzbrojenia.

6. Na elewacjach budynków mogą być umieszczane takie nośniki reklam i informacji jak: szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego oraz malowanego na elewacji, tablice informacyjne oraz kasetony, wyłącznie odnoszące się do instytucji, podmiotów lub działalności, prowadzonych lub posiadających siedzibę w danym budynku lub na danej nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:

1) kasetony dopuszcza się wyłącznie na terenach nie znajdujących się w granicach obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz obszaru ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r.;

2) tablice informacyjne, szyldy, napisy, umieszczać na elewacji z poszanowaniem kompozycji i elementów architektonicznego jej ukształtowania. Nie mogą one przesłaniać żadnych elementów dekoracyjnych elewacji;

3) dopuszcza się ukształtowanie szyldów i tablic z zastosowaniem historycznych symboli oraz historycznej ornamentyki, wzornictwa i detalu oraz stosowanie szyldów i tablic umieszczonych na ozdobnych wysięgnikach, montowanych prostopadle do powierzchni elewacji;

4) dopuszcza się malowanie nazw lokali usługowych bezpośrednio na elewacjach literami stylizowanymi, w ciemnym, stonowanym, nie jaskrawym kolorze, dopasowanym do koloru elewacji;

5) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;

6) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice, szyldy i napisy umieszczać wyłącznie w części parterowej;

7) zespół tablic, obsługujących więcej niż jeden podmiot / instytucję, usytuować w części parterowej, przy wejściu do budynku;

8) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku mieszkalno-usługowego i mieszkalnego nie może przekroczyć 1,5 m^2, a na elewacji budynku usługowego – 2,5 m^2;

9) nośniki reklamowe na witrynach lokali usługowych, dopuszcza się wyłącznie na terenach nie znajdujących się w granicach obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz obszaru ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. Maksymalna powierzchnia – 1,5 m^2 na 1 witrynę;

10) na budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej lub w części drugiej kondygnacji, w sposób wynikający z historycznej tradycji ukształtowania elewacji budynku i witryn;

11) na terenach znajdujących się w granicach obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz obszaru ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. zakazuje się:

a) zaklejania szyb foliami reklamowymi,

b) montażu reklam, banerów, flag na ogrodzeniach posesji,

c) montażu wielkopowierzchniowych reklam, tzw. banerów i bilboardów, zasłaniających elewację lub jej część.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania ogrodzeń w obszarach objętych ochroną konserwatorską:

1) zachować relikty ogrodzeń zabytkowych;

2) ogrodzenia powinny być zrekonstruowane lub dostosowane do ukształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzenia zabytkowego;

3) stosować ogrodzenia kute metalowe na podmurówce ceglanej lub podmurówce z okładziną klinkierową;

4) uwzględnić materiały ikonograficzne i tradycję dotychczasowych rozwiązań;

5) dopuszcza się ogrodzenie pełne /murowane wyłącznie jako kontynuację ogrodzenia zabytkowego;

6) maksymalna wysokość ogrodzeń 1,8m. Dopuszcza się podwyższenie wysokości ogrodzenia ze względu na wymogi konserwatorskie.

8. Na terenach nie objętych ochroną konserwatorską:

1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg winny się charakteryzować jednakową wysokością oraz wspólnymi lub jednakowymi cechami rozwiązań plastycznych / architektonicznych i materiałowych;

2) wymagane przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 60% powierzchni przęsła;

3) nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych;

4) od strony dróg stosować przęsła metalowe;

5) zaleca się podmurówkę tynkowaną, z cegły klinkierowej lub z okładziną klinkierową;

6) maksymalna wysokość ogrodzenia dla terenów zabudowy produkcyjnej i przemysłowej, baz, składów i magazynów (P) – 2,5m;

7) maksymalna wysokość ogrodzenia dla pozostałych terenów – 1,8m.

§ 9. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów ustalono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ust.3 a dla pozostałej zabudowy w Rozdziale 3.

2. Minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określono w ust. 3 oraz w § 12.

3. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** :

1) zasady zagospodarowania terenu (nie dotyczy terenów dla których w ustaleniach szczegółowych dla zabudowy jednorodzinnej wskazano inne parametry):

   a) sugerowana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m^2,

   b) w granicach działki budowlanej, oprócz budynku mieszkalnego dopuszcza się lokalizację:

      - garażu wolnostojącego lub wbudowanego w budynek mieszkalny, z wykluczeniem garaży typu „blaszak”,

      - budynków gospodarczych i wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,

   c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,

   d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

   e) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,

   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55% powierzchni działki budowlanej,

   g) maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego – jeżeli ustalenia szczegółowe dopuszczają nieuciążliwe usługi komercyjne – do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

   h) w obrębie każdej działki budowlanej należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania), z uwzględnieniem ustaleń § 12 ust.7,

   i) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, w obrębie działki budowlanej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z jego funkcjonowaniem zgodnie z ustaleniami § 12 oraz z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym;

2) charakterystyka zabudowy (nie dotyczy terenów dla których w ustaleniach szczegółowych dla zabudowy jednorodzinnej wskazano inne parametry):

   a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowa wolnostojąca lub typu bliźniak,

   b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,

   c) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

   d) wysokość posadowienia parteru – max 90 cm nad poziom terenu,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, w tym również wtedy – gdy dany budynek będzie przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego;

3) dla terenów dla których w ustaleniach szczegółowych ustalono dachy czterospadowe, obowiązują dachy:

a) czterospadowe (z wykluczeniem namiotowych),

b) o kącie nachylenia głównych połaci min.25° - max.45°,

c) o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,

d) o układzie dominującej kalenicy – równoległym do obowiązującej linii zabudowy a w przypadku gdy dla danej działki nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy – równoległym lub prostopadłym do dowolnej granicy przedmiotowej działki budowlanej,

e) kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,

f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych oraz facjat,

g) dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów czterospadowych (z wykluczeniem namiotowych),

h) dla garaży, wiat i budynków gospodarczych, dopuszcza się dachy dwuspadowe lub czterospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 25°;

4) dla terenów dla których w ustaleniach szczegółowych ustalono dachy dwuspadowe, obowiązują dachy:

a) dwuspadowe (w tym naczółkowe),

b) o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,

c) o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,

d) o układzie dominującej kalenicy – równoległym do obowiązującej linii zabudowy a w przypadku gdy dla danej działki nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy – równoległym lub prostopadłym do dowolnej granicy przedmiotowej działki budowlanej,

e) kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,

f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych oraz facjat,

g) dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),

h) dla garaży, wiat i budynków gospodarczych dopuszcza się minimalny kąt nachylenia połaci 30º.

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

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania tych terenów zawiera § 7 uchwały.

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania tych terenów zawiera § 7 uchwały.

3. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy „OW' obserwacji archeologicznej. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania tych terenów zawiera § 7 uchwały.

4. Wykonywanie obiektów budowlanych, kopanie studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału przeciwpowodziowego wymaga – zwolnienia z ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych.

5. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach:

1) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%);

2) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 1%) – stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

6. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wymienionego w ust.5 pkt 2 obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne.

§ 11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

1. Dla terenów znajdujących się w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 20 kV oraz 0,4 kV obowiązują ustalenia § 13 ust.5 pkt 4.

2. Ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości nowoprojektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego oraz innych budynków od istniejących odmierzaczy gazu płynnego na stanowisku tankowania pojazdów samochodowych oraz zbiorników gazu płynnego zlokalizowanych na stacji paliw przy ul. Lubińskiej oraz na stacji paliw przy ul. Legnickiej.

3. Ustala się obowiązek, zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12. 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.

2. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla:

1) dróg głównych – KD G;

2) dróg zbiorczych – KD Z;

3) dróg lokalnych – KD L;

4) dróg dojazdowych – KD D;

5) dróg wewnętrznych – KDW.

3. Ustala się rezerwy terenowe dla docelowego poszerzenia pasów dróg istniejących.

4. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu), w sposób będący konsekwencją układu optymalnego dla obsługi planowanego zagospodarowania na poszczególnych terenach. Minimalna szerokość dróg wewnętrznych 4,5m.

5. Minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1m.p./50m^2 p.u;

2) na potrzeby obiektów produkcyjnych i magazynowych – 1 m.p./100m^2 p.u.;

3) na potrzeby usług, w następującym zakresie:

a) obiekty handlowe: 1 m.p./40m^2 p.u., ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep,

b) biura i obiekty administracji: 1 m.p./40m^2 p.u.,

c) obiekty gastronomii, kluby:1 m.p./50m^2 p.u.,

d) usługi turystyczne:1 m.p./50m^2 p.u,

e) usług o dużej częstotliwości odwiedzających, w szczególności warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, przychodnie i praktyka lekarska: 1m.p./30 m^2 p.u,

f) obiekty usługowe pozostałe: 1 m.p./60 m^2 p.u.

4) nie ustala się ilości miejsc postojowych dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.

6. Miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą. W bilansie miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się, uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych oraz zlokalizowanych poza obszarem zamieszkiwania miejsc parkingowych i garaży.

7. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami szczególnymi.

8. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

9. Należy zachować normatywną odległość projektowanych miejsc do parkowania od terenów o innym przeznaczeniu.

§ 13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:

1) budowę nowych oraz rozbudowę, adaptację i przebudowę – wszystkich istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, elektroenergetyczne, gazociągi, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia 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 i przebudowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym.

5. Ustala się w zakresie:

1) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących/projektowanych wodociągów miejskich. Dopuszcza się rozbudowę sieci;

2) kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, do istniejącej lub projektowanej kanalizacji ścieków bytowych, komunalnych 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;

3) kanalizacji ścieków opadowych – odprowadzanie ścieków wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej – do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej. Dla terenów (jezdnie, parkingi, place manewrowe) na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi – wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach przed odprowadzeniem ich do odbiornika;

4) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

   a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji,

   b) dopuszcza się rozbudowę lub modernizację sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych lub kablowych oraz budowę stacji transformatorowych,

   c) dopuszcza się budowę nie wyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych oraz wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych. Dopuszcza się sytuowanie budynków stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granic działki,

d) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,

e) dla istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych obowiązują 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),

f) w pasach technologicznych ww. linii elektroenergetycznych, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zmiana w istniejącym zagospodarowaniu terenu oraz nasadzenia zieleni wysokiej – zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) ustalone w powyższy sposób szerokości pasów technologicznych nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy,

h) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym, przebudowa istniejących linii i urządzeń będzie możliwa – na zasadach określonych przepisami szczególnymi,

i) ustala się docelowe skablowanie lub przeniesienie odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV kolidującej z zabudową terenu 1.1.MN i 1.3.KDW,

j) w granicach obszaru objętego planem, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru. Realizację i eksploatację ww. urządzeń dopuszcza się wyłącznie na potrzeby zasilania zainwestowania realizowanego w granicach obszaru objętego planem;

5) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej. Dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej oraz dystrybucyjnej sieci gazowej. Przyłączenie obiektów na zasadach określonych w Prawie energetycznym oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy;

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

7) sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14. 1. Ustalenia dla terenu **1.1.MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne – wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

3) w granicach terenu znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z § 7;

4) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9;

5) ustala się dachy dwuspadowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust.3 pkt 4 lub czterospadowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust.3 pkt 3;

6) linie zabudowy:

a) obowiązująca:

- 6,0m od linii rozgraniczającej teren 1.3.KDW,

- 6,0m od granicy działki nr 48/3;

b) nieprzekraczalna:

- 10,0m od linii rozgraniczającej poprowadzonej po granicy cieku Karkoszka,

- 6,0m od linii rozgraniczającej teren 1.2.KDW,
- 4,0m od linii rozgraniczającej teren 1.3.KDW;

7) ustala się docelowe skablowanie lub przeniesienie odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV.

2. Ustalenia dla terenów **1.2.KDW i 1.3.KDW:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) w granicach terenu 1.2.KDW znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z § 7;

3) szerokość w linach rozgraniczających:

a) **1.2.KDW** – 12,0 m oraz trójkąty widoczności o wymiarach 5x5m,

b) **1.3.KDW** – 6,0 m, pas drogowy zakończony obustronnie sięgaczami (placami manewrowymi) o wymiarach 12,5 x 12,5 m;

4) dopuszcza się realizację w formie ciągów pieszo – jezdnych;

5) ustala się docelowe skablowanie lub przeniesienie odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV.

§ 15. Ustalenia dla terenu **2.1.P,U,UP:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej i przemysłowej, baz, składów i magazynów; teren zabudowy usługowej komercyjnej; teren zabudowy usług publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, garaże, zieleń izolacyjna;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywności zabudowy – 2,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12,

f) dopuszcza się możliwość łączenia budynków również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych,

g) ustala się nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż południowo - wschodniej granicy terenu tj. wzdłuż granic działek nr 16 i 22/58. Minimalna szerokość pasa zieleni izolacyjnej – 5,0m;

4) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa zwarta lub wolnostojąca – z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 17,0 m,

c) dla obiektów technologicznych takich jak: kominy, wieże, maszty, silosy, napowietrzne linie, wolno stojące anteny – dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) ustala się dachy:

- płaskie, jednospadowe, dwu i więcej spadowe,
- kąt nachylenia dachów jedno, dwu i wielospadowych nie powinien przekraczać 30° z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb technologicznych,

f) dopuszcza się możliwość łączenia budynków w tym: budynków gospodarczych, garaży i wiat, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości;

5) linia zabudowy nieprzekraczalna:

a) 20,0m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 328 (ul. Kraszewskiego),

b) 4,0m od granic działek nr 16 i 22/58.

§ 16. Ustalenia dla terenu **3.1.MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne – wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

3) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9;

4) ustala się dachy dwuspadowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust.3 pkt 4;

5) linie zabudowy:

a) obowiązująca – 6,0m od granicy ul. G. Zapolskiej,

b) nieprzekraczalna – 4,0m od granicy ul. St. Wyspiańskiego;

6) dopuszcza się podział terenu lub jego części na rzecz polepszenia warunków działek budowlanych dostępnych od ul. St. Wyspiańskiego;

7) dopuszcza się zachowanie istniejącego placu zabaw dla dzieci.

§ 17. 1. Ustalenia dla terenu **4.1.P:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej i przemysłowej, baz, składów i magazynów;

2) teren stanowi rezerwę na docelowe polepszenie warunków sąsiadujących terenów produkcyjnych;

3) nie dopuszcza się zabudowy terenu;

4) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej.

2. Ustalenia dla terenu **4.2.MW:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) teren stanowi rezerwę na docelowe polepszenie warunków sąsiadujących terenów mieszkaniowych;

3) nie dopuszcza się innej zabudowy terenu, niż wiaty i altany ogrodowe;

4) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej;

5) zasady zagospodarowania terenu i charakterystyka zabudowy zgodnie z § 7 oraz:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywności zabudowy – 0,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12,

f) dopuszcza się możliwość lokalizacji wiat i altan ogrodowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0m,

h) ustala się dachy dwuspadowe, czterospadowe, naczółkowe.

§ 18. Ustalenia dla terenu **5.1.U,UP,MW,MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej komercyjnej; teren zabudowy usług publicznych; teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkania służbowe, parking, nowe garaże wyłącznie w przypadku realizacji nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wbudowane w budynek mieszkalny wielorodzinny;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym paragrafie;

4) w zakresie zabudowy usługowej komercyjnej oraz zabudowy usług publicznych za zgodne z ustaleniami planu uznaje się wyłącznie usługi z zakresu ochrony zdrowia, odpłatnego leczenia w formie gabinetów i przychodni, usługi realizowane w ogólnym interesie społecznym w dziedzinach zdrowia i opieki społecznej;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejący dwukondygnacyjny budynek przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1 – do zachowania,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących garaży i budynków gospodarczych,

c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna intensywności zabudowy –1,5,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12,

h) ustala się możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, w tym również wtedy – gdy dany budynek będzie przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego;

6) charakterystyka zabudowy (obowiązuje również dla zabudowy jednorodzinnej):

a) dopuszcza się nową zabudowę,

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącego dwukondygnacyjnego budynku oraz budynków garażowych i gospodarczych,

c) nie dopuszcza się nadbudowy istniejącego dwukondygnacyjnego budynku oraz nakazuje się utrzymanie geometrii i pokrycia dachu oraz wysokości zabudowy mierzonej w kalenicy dachu,

d) dopuszcza się nadbudowę budynków garażowych i gospodarczych przy utrzymaniu parametrów określonych w lit.e oraz lit.f,

e) w przypadku konieczności rozbiórki istniejącego dwukondygnacyjnego budynku i jego odbudowy oraz dla realizowanej w granicach terenu 5.1.U,UP,MW,MN nowej zabudowy, ustala się:

- zabudowa wolnostojąca – z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość zabudowy – taka jak wysokość istniejącego dwukondygnacyjnego budynku przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

f) ustala się dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe),
- dla budynków o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),
- o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym do obowiązującej linii zabudowy – ustalenie obowiązuje tylko dla części budynku zlokalizowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym,

- w przypadku przebudowy istniejących lub budowy nowych garaży i budynków gospodarczych, dopuszcza się również dachy pulpitowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30º oraz kryte blachą walcowaną w kolorze grafitowym;

7) linia zabudowy obowiązująca – wyznaczona jako kontynuacja linii zabudowy istniejącego dwukondygnacyjnego budynku przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1.

§ 19. 1. Ustalenia dla terenu **6.1.MW,MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne – wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

4) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się:

a) realizację jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub dwóch budynków stanowiących jeden bliźniak,

b) przeznaczenie wyłącznie kondygnacji parteru budynku mieszkalnego na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym,

c) realizację garaży wbudowanych w budynek mieszkalny;

5) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,

- maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,

- minimalna intensywność zabudowy – 0,02,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

- maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego – do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

- w obrębie każdej działki budowlanej należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),

- w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, w obrębie działki budowlanej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z jego funkcjonowaniem zgodnie z ustaleniami § 12 oraz z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym;

b) charakterystyka zabudowy:

- ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowa wolnostojąca lub typu bliźniak,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,

- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

- wysokość posadowienia parteru – max 90 cm nad poziom terenu,

- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

c) ustala się dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe):

- o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,

- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,

- o układzie dominującej kalenicy – równoległym do nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych oraz facjat,
- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym,
- dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych);

6) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,
- minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- maksymalna intensywności zabudowy – 2,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego – do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń § 12 ust.6 w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz dopuszcza się zmniejszenie ilości miejsc postojowych do 1m.p. na jedno mieszkanie;

b) charakterystyka zabudowy:

- minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość zabudowy to wysokość budynku przy ul. W. Witosa 4-6,
- dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych min. 38° - max.45°,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z przebiegiem obowiązującej linii zabudowy;

7) linia zabudowy obowiązująca – wyznaczona jako kontynuacja linii zabudowy istniejącego dwukondygnacyjnego budynku przy ul. W. Witosa 4-6.

2. Ustalenia dla terenu **6.2.MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne – wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym, garaże wolnostojące i zespoły garaży;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

4) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się:

a) realizację maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych wolnostojących lub maksymalnie do czterech budynków mieszkalnych stanowiących dwa bliźniaki,

b) realizację garaży lub zespołów garaży oraz budynków gospodarczych i wiat (z wykluczeniem garaży typu „blaszak") o powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego – do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

f) w obrębie każdej działki budowlanej należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),

g) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, w obrębie działki budowlanej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z jego funkcjonowaniem zgodnie z ustaleniami § 12 oraz z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym;

6) charakterystyka zabudowy:

a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowa wolnostojąca lub typu bliźniak,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

d) wysokość posadowienia parteru – max.90 cm nad poziom terenu,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, w tym również wtedy – gdy dany budynek będzie przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego;

7) ustala się dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe):

a) o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,

b) o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,

c) o układzie dominującej kalenicy – równoległym do nieprzekraczalnej linii zabudowy,

d) kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym,

e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych oraz facjat,

f) dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),

g) dla garaży, wiat i budynków gospodarczych zlokalizowanych w granicach terenu, dopuszcza się minimalny kąt nachylenia połaci 30º;

8) linii zabudowy nie określa się. Realizacja zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Ustalenia dla terenu **6.3.MW** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: garaże wolnostojące i zespoły garaży;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejący budynek przy ul. Małachowskiego 3 – do zachowania w zakresie określonym na rysunku planu;

b) maksymalny wskaźnik zabudowy – jak w stanie istniejącym,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01

d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1m.p. na jedno mieszkanie, z możliwością uwzględnienia miejsc do parkowania zlokalizowanych na terenie 6.5.KDW;

5) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącego budynku przy ul. Małachowskiego 3,

b) nie dopuszcza się nadbudowy istniejącego budynku przy ul. Małachowskiego 3 oraz nakazuje się utrzymanie geometrii dachu oraz wysokości zabudowy mierzonej w kalenicy dachu – ustalenie obowiązuje dla części budynku wskazanej do zachowania w zakresie określonym na rysunku planu,

c) w przypadku rozbiórki części budynku nie wskazanej do zachowania – dopuszcza się nową zabudowę, w tym budynek lub budynki wolnostojące dla których nie obowiązuje ustalona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy,

d) w przypadku rozbiórki części budynku przy ul. Małachowskiego 3 – wskazanej do zachowania w zakresie określonym na rysunku planu – dopuszcza się nową zabudowę dla której obowiązuje ustalona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy,

e) w przypadku budowy nowego budynku lub budynków, oraz w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących budynków ustala się:

- minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość zabudowy to wysokość istniejącego budynku przy ul. Małachowskiego 3,
- dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe lub wielokrotność dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych min.38° - max.45°, kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym;

6) linia zabudowy obowiązująca – wyznaczona po linii elewacji istniejącego budynku przy ul. Małachowskiego 3.

4. Ustalenia dla terenu **6.4.KS** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej;

2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zachowanie istniejących garaży,

b) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących garaży a także w przypadku ich rozbiórki – budowę nowych garaży,

c) dopuszcza się wyłącznie realizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, parkingu oraz garaży. Nie dopuszcza się wiat samochodowych, warsztatów, stacji paliw ani diagnostycznych,

d) maksymalny wskaźnik zabudowy – 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna intensywności zabudowy – 1,5,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się, teren w całości zainwestowany;

4) charakterystyka zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0m,

b) dopuszcza się dachy: płaskie, jednospadowe, oraz dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych min.30° - max.45°.

5. Ustalenia dla terenu **6.5.KDW:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: garaże, wiaty, miejsca postojowe;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) zasady zagospodarowania:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

c) maksymalna intensywności zabudowy – 0,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się, teren stanowi pas drogowy;

5) charakterystyka zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5m,

b) dopuszcza się dachy: płaskie, jednospadowe, oraz dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych min.30° - max.45°.

6) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdnego.

§ 20. 1. Ustalenia dla terenu **7.1.MN** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren stanowi rezerwę na docelowe polepszenie warunków sąsiadujących terenów mieszkaniowych;

3) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9, za wyjątkiem zapisów dotyczących garaży wolnostojących i budynków gospodarczych których realizacji się nie dopuszcza. Dopuszcza się wyłącznie garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;

4) ustala się dachy dwuspadowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust.3 pkt 4 lub czterospadowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust.3 pkt 3 z wyłączeniem zapisów dotyczących pokrycia dachu. Na terenie 7.1.MN dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej, dachówki betonowej lub łupka kamiennego;

5) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

2. Ustalenia dla terenu **7.2.KDpj:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo – jezdnego;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0m;

5) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej.

3. Ustalenia dla terenów **7.3.KD L i 7.6.KD L:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;

2) teren stanowi rezerwę terenową na poszerzenie ulicy Chmielnej;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Ustalenia dla terenu **7.4.MW,MN,U:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: parking, nowe garaże wyłącznie w przypadku realizacji nowych budynków mieszkalnych jako wbudowane w dany budynek mieszkalny jedno lub wielorodzinny;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się nową zabudowę,

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących budynków w tym istniejących garaży,

c) nie dopuszcza się nadbudowy istniejących garaży oraz zabudowanej wiaty garażowej na dz. nr 327/5,

d) dla istniejącej zabudowy ustala się: utrzymanie geometrii, pokrycia dachu oraz wysokości mierzonej w kalenicy dachu;

5) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
- minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego – do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- w obrębie każdej działki budowlanej należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
- w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, w obrębie działki budowlanej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z jego funkcjonowaniem zgodnie z ustaleniami § 12 oraz z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym;

b) charakterystyka zabudowy:

- ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowa wolnostojąca lub typu bliźniak,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
- wysokość posadowienia parteru – max.90 cm nad poziom terenu,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

c) ustala się dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe):

- o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych oraz facjat,
- dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych);

6) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,
- minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- maksymalna intensywności zabudowy – 2,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
- minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12;

b) charakterystyka zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, w przypadku konieczności rozbiórki istniejącej zabudowy i jej odbudowy oraz dla realizowanej w granicach terenu 7.4.MW,MN,U nowej zabudowy:

- zabudowa wolnostojąca – z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4 w tym poddasze użytkowe,
- minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość zabudowy to wysokość istniejącego budynku przy ul. Ogrodowej 4,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

c) ustala się dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe):

- dla budynków o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),
- o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – prostopadłym lub równoległym do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym;

7) linia zabudowy nieprzekraczalna:

a) wyznaczona jako kontynuacja linii zabudowy istniejącego dwukondygnacyjnego budynku przy ul. Ogrodowej 4,

b) 8,0m – od linii rozgraniczającej teren 7.2.KDpj.

5. Ustalenia dla terenu **7.5.KS:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej;

2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zachowanie istniejących garaży,

b) dopuszcza się przebudowę i modernizacje istniejących garaży a także w przypadku ich rozbiórki – budowę nowych garaży,

c) dopuszcza się wyłącznie realizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, parkingu oraz garaży. Nie dopuszcza się wiat samochodowych, warsztatów, stacji paliw ani diagnostycznych,

d) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna intensywności zabudowy – 0,5,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się, teren w całości zainwestowany;

4) charakterystyka zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0m,

b) dopuszcza się dachy: płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych min.30° - max.45°, kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową, łupkiem kamiennym lub blachą walcowaną w kolorze grafitowym.

6. Ustalenia dla terenu **7.7.KD L1/2:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej (ulica Ogrodowa i ul. W. Reymonta);

2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

3) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Ustalenia dla terenów **7.8.MN i 7.10.MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne – wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym;

3) teren 7.10.MN położony częściowo w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta. Oba tereny położone w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) w granicach działki budowlanej, nie dopuszcza się realizacji garaży wolnostojących i budynków gospodarczych. Dopuszcza się wyłącznie garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,

b) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego – do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

g) w obrębie każdej działki budowlanej należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),

h) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, w obrębie działki budowlanej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z jego funkcjonowaniem zgodnie z ustaleniami § 12 ust.5 oraz z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym;

5) charakterystyka zabudowy:

a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowa wolnostojąca lub szeregowa. Dla wszystkich budynków mieszkalnych realizowanych w liniach rozgraniczających jednego terenu - ustala się obowiązek realizacji jednego ustalonego rodzaju zabudowy albo wolnostojącego albo szeregowego,

b) ilość kondygnacji nadziemnych: budynki parterowe z poddaszem użytkowym,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

d) wysokość posadowienia parteru – min.45cm - max.90cm nad poziom terenu,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) rzut budynków zabudowy wolnostojącej – prostokątny. Ustala się obrys rzutu budynku (stosunek długości boków) w proporcjach 1:1,5 lub 1:2,

g) budynek zwrócony elewacją frontową z głównym wejściem – w stronę pasa drogowego 7.9.KDW,

h) obowiązuje symetryczna dyspozycja elewacji,

i) układ lukarn, facjat i okien połaciowych w ścisłym nawiązaniu do osi okien oraz drzwi wejściowych, realizowanych w danej elewacji,

j) nie dopuszcza się okien wielkopołaciowych w elewacji frontowej, obowiązują klasyczne otwory okienne nawiązujące do historycznej zabudowy;

6) dla zabudowy wolnostojącej ustala się dachy czterospadowe (z wykluczeniem namiotowych):

a) o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,

b) o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,

c) kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym,

d) o układzie dominującej kalenicy – równoległym do obowiązującej linii zabudowy,

e) dopuszcza się montaż lukarn oraz realizację facjat wyłącznie na dłuższych połaciach dachu (frontowej i tylnej),

f) lukarny i facjaty kryte wyłącznie dwu lub trzyspadowym dachem o kącie nachylenia połaci w ścisłym nawiązaniu do kąta połaci głównych dachu,

g) maksymalna liczba facjat – 1 po stronie frontowej oraz 1 po stronie tylnej,

h) dopuszcza się okna połaciowe z wykluczeniem okien tworzących po otwarciu taras lub balkon;

7) dla zabudowy szeregowej ustala się dachy dwuspadowe z naczółkami na skrajnych segmentach zabudowy:

a) o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,

b) o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,

c) kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym,

d) o układzie dominującej kalenicy – równoległym do obowiązującej linii zabudowy,

e) dopuszcza się montaż lukarn i facjat, krytych wyłącznie dwu lub trzyspadowym dachem o kącie nachylenia połaci w ścisłym nawiązaniu do kąta połaci głównych dachu,

f) maksymalna liczba facjat – 1 po stronie frontowej oraz 1 po stronie tylnej (na jeden segment zabudowy),

g) dopuszcza się okna połaciowe z wykluczeniem okien tworzących po otwarciu taras lub balkon;

8) linie zabudowy obowiązujące - 8,0m od linii rozgraniczającej teren 7.9.KDW (na odcinkach wzdłuż trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu).

8. Ustalenia dla terenu **7.9.KDW** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

3) szerokość w linach rozgraniczających - 6,0 m oraz trójkąty widoczności o wymiarach 5x5m;

4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdnego.

9. Ustalenia dla terenu **7.11.KD Z1/2:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej (ulica J. Dąbrowskiego);

2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

3) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

10. Ustalenia dla terenu **7.12.UK:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług kultury i kultu religijnego;

2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

3) teren stanowi rezerwę na powiększenie terenu zielonego wokół kościoła p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP;

4) nie dopuszcza się zabudowy terenu.

§ 21. Ustalenia dla terenu **8.1.KS,ZP:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej; teren zieleni urządzonej;

2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) w zakresie obsługi komunikacji samochodowej dopuszcza się wyłącznie realizację: dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych, parkingu niezabudowanego. Nie dopuszcza się garaży, wiat samochodowych, warsztatów, stacji paliw ani diagnostycznych,

b) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka dopuszczonych do realizacji obiektów zgodnie z ustaleniami § 8.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren drogi wewnętrznej, miejsca postojowe;

3) teren położony w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

4) za zgodne ustaleniami planu uznaje się:

a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

b) lokale usługowe na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

c) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy – 2,0,

c) maksymalna intensywności zabudowy – 4,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się, planowana zabudowa po granicy działki ze względu na położenie w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń § 12 ust.6 w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą. Dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych oraz zlokalizowanych poza terenem 9.1.MW,U miejsc parkingowych i garaży,

f) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej zapewniającej skomunikowanie wnętrza kwartału od strony pl. Konstytucji 3 Maja;

6) charakterystyka zabudowy:

a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4 w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalna wysokość zabudowy to wysokość zabudowy przy pl. Konstytucji 3 Maja i ul. Komuny Paryskiej 1,

d) dopuszcza się wyłącznie dachy:

- dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych min.38° - max.45°,

- czterospadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych min.38° - max.45°,

- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym;

e) ustala się lokalizację zabudowy na granicy działki zgodnie z przebiegiem obowiązującej linii zabudowy,

f) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Ustalenia dla terenu **9.2.KD L:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;

2) teren położony w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

3) teren stanowi rezerwę terenową na poszerzenie ulicy Niemcewicza;

4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 23. Ustalenia dla terenu **10.1.ZP:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne, miejsca postojowe;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejący obiekt usługowy tzw. „Grzybek” do zachowania,

b) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,03,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

d) maksymalna intensywności zabudowy – 0,04,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,

f) Glediczja trójcierniowa *Gleditsia triacanthos* stanowiąca pomnik przyrody, wskazana do bezwzględnego zachowania,

g) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka dopuszczonych do realizacji obiektów zgodnie z ustaleniami § 8;

5) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa wolnostojąca,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,

d) ustala się dachy:

- dwuspadowe i czterospadowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych min.38° - max.45°,

- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,

- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym;

6) linii zabudowy nie określa się. Realizacja zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi. Minimalna odległość budynku od granicy działki – 1,5m.

§ 24. Ustalenia dla terenu **11.1.MN,MW,U:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej;

2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące

charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

3) za zgodne z ustaleniami planu uznaje 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) lokale usługowe na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

c) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,

b) w przypadku rozbiórki – dopuszcza się nową zabudowę,

c) maksymalny wskaźnik zabudowy – jak w stanie istniejącym,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

e) maksymalna intensywności zabudowy – 2,0,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń § 12 ust.6 w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą. Dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych oraz zlokalizowanych poza terenem 11.1.MN,MW,U miejsc parkingowych i garaży;

5) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących budynków,

b) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,

d) maksymalna wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym,

e) istniejąca geometria dachu do zachowania, w przypadku przebudowy ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe i pulpitowe,

- o kącie nachylenia min.25° - max.45°,

- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,

- dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy, kryty papą, blachą lub innym materiałem;

6) linia zabudowy obowiązująca po obrysie istniejących budynków.

§ 25. Ustalenia dla terenu **12.1.MW,U,UP:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej; teren zabudowy usług publicznych;

2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

3) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się:

a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

b) lokale usługowe na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

c) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,

b) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,6,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

d) maksymalna intensywności zabudowy – 2,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12. Dopuszcza się ustaleń § 12 ust.6 w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą. Dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych oraz zlokalizowanych poza terenem 12.1.MW,U,UP miejsc parkingowych i garaży;

5) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację istniejących budynków,

b) dopuszcza się nową zabudowę,

c) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m,

f) w przypadku rozbudowy dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy, kryty papą, blachą lub innym materiałem,

g) w przypadku nadbudowy budynku ustala się dach dwuspadowy, czterospadowy lub mansardowy o kącie nachylenia połaci min.25° - max.45°;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona jako kontynuacja linii zabudowy wschodniego (parterowego) skrzydła istniejącego budynku – ok.7,0m od granicy ulicy T. Drzymały. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy zwróconej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 26. Ustalenia dla terenu **13.1.MW,U,MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy usług komercyjnych; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

3) za zgodną z ustaleniami planu uznaje się:

a) realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednorodzinnych, usługowych,

b) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynkach mieszkalnych (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

c) lokale usługowe na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

d) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe,

e) realizację w granicy działki budowlanej garażu wolnostojącego lub wbudowanego w budynek mieszkalny, z wykluczeniem garaży typu „blaszak”,

f) realizację budynków gospodarczych i wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;

4) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
- minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego – do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- w obrębie każdej działki budowlanej należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
- w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, w obrębie działki budowlanej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z jego funkcjonowaniem zgodnie z ustaleniami § 12 oraz z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym;

b) charakterystyka zabudowy:

- ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowa wolnostojąca lub typu bliźniak,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
- wysokość posadowienia parteru – max.90 cm nad poziom terenu,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

c) ustala się dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub czterospadowe (z wykluczeniem namiotowych):

- o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej,
- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych oraz facjat,
- dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych) lub czterospadowych,
- dla garaży, wiat i budynków gospodarczych, dopuszcza się dachy dwuspadowe lub czterospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30°;

5) zasady zagospodarowania terenu w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej lub usługowej:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywności zabudowy – 2,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,

e) dopuszcza się zmniejszenie ilości miejsc postojowych do 1m.p. na jedno mieszkanie, dla zabudowy usługowej obowiązują ustalenia § 12;

6) charakterystyka zabudowy w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej lub usługowej:

a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4 w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalna wysokość zabudowy to wysokość budynku przy ul. F. Chopinia nr 2,

d) dopuszcza się wyłącznie dachy :

- dwuspadowe, czterospadowe, naczółkowe lub mansardowe,
- o kącie nachylenia połaci dachowych min. 38° - max.45°,
- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym,
- dla garaży, wiat i budynków gospodarczych, dopuszcza się dachy dwuspadowe lub czterospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30°;

7) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z parametrem odległości od linii rozgraniczającej podanym na rysunku planu.

§ 27. 1. Ustalenia dla terenu **14.1.KS,U,S,MW,MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej; teren zabudowy usługowej komercyjnej; teren składów; teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się nową zabudowę, w tym zabudowę garażową i gospodarczą,

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację istniejących budynków;

4) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
- minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego – do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- w obrębie każdej działki budowlanej należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
- w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, w obrębie działki budowlanej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z jego funkcjonowaniem zgodnie z ustaleniami § 12 oraz z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym;

b) charakterystyka zabudowy:

- ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowa wolnostojąca lub typu bliźniak,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
- wysokość posadowienia parteru – max.90 cm nad poziom terenu,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

c) ustala się dachy dwuspadowe (w tym naczółkowe):

- o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,

- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki budowlanej,
- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych oraz facjat,
- dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych) lub czterospadowych,
- dla garaży, wiat i budynków gospodarczych, dopuszcza się dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30°;

5) zasady zagospodarowania terenu w przypadku realizacji zabudowy innej niż jednorodzinna:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywności zabudowy – 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12;

6) charakterystyka zabudowy innej niż jednorodzinna:

a) zabudowa wolnostojąca,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,

c) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) dla zabudowy: usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i składów dopuszcza się dachy pulpitowe kryte blachą walcowaną w kolorze grafitowym lub płaskie,

f) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe),
- dla budynków o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),
- o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – prostopadłym lub równoległym do obowiązującej linii zabudowy,
- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym;

7) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6,0m od linii rozgraniczającej teren 14.2.KD G1/2.

2. Ustalenia dla terenu **14.2.KD G1/2:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej;

2) teren położony w obszarze OW obserwacji archeologicznej;

3) teren położony jest częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%);

4) teren obejmuje pas drogowy drogi wojewódzkiej nr 328 który na poszczególnych odcinkach stanowi:

a) ulicę Lubińską,

b) ulicę Przelot,

c) ulicę Legnicką;

5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Ustalenia dla terenu **14.3.P,U,S:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej i przemysłowej, baz, składów i magazynów; teren zabudowy usługowej komercyjnej; teren składów;

2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, garaże;

3) teren położony w obszarze OW obserwacji archeologicznej;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywności zabudowy – 2,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12;

5) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa zwarta lub wolnostojąca – z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 17,0 m,

d) dla obiektów technologicznych takich jak: kominy, wieże, maszty, silosy, napowietrzne linie, wolno stojące anteny – dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się dachy:

- płaskie, jednospadowe, dwu i więcej spadowe,

- kąt nachylenia dachów jedno, dwu i wielospadowych nie powinien przekraczać 30° z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb technologicznych,

g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy zwróconej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5,0m od terenu 14.4.KD L1/2.

4. Ustalenia dla terenów **14.4.KD L1/2 i 14.11.KD L1/2:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej:

a) **14.4.KD L1/2 –** ulica Broniewskiego,

b) **14.11.KD L1/2** – droga powiatowa – ulica Goleszańska;

2) teren położony w obszarze OW obserwacji archeologicznej;

3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Ustalenia dla terenu **14.5.MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne – wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym;

3) teren położony w obszarze OW obserwacji archeologicznej;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejący dwukondygnacyjny budynek przy ul. Lubińskiej 2 – do zachowania,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych,

c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna intensywności zabudowy –1,5,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12;

5) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszcza się nową zabudowę,

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącego dwukondygnacyjnego budynku oraz budynków gospodarczych,

c) nie dopuszcza się nadbudowy istniejącego dwukondygnacyjnego budynku oraz nakazuje się utrzymanie geometrii i pokrycia dachu oraz wysokości zabudowy mierzonej w kalenicy dachu,

d) dopuszcza się nadbudowę budynków garażowych i gospodarczych przy utrzymaniu parametrów określonych w lit.e oraz lit.f,

e) w przypadku konieczności rozbiórki istniejącego dwukondygnacyjnego budynku i jego odbudowy oraz dla realizowanej w granicach terenu 14.5.MN nowej zabudowy, ustala się:

- zabudowa wolnostojąca,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,

- maksymalna wysokość zabudowy – taka jak wysokość istniejącego dwukondygnacyjnego budynku przy ul. Lubińskiej 2,

- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

f) ustala się dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe),

- dla budynków o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),

- o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,

- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,

- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową, łupkiem kamiennym lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,

- w przypadku nadbudowy budynków gospodarczych, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych - 30º;

6) linii zabudowy nie określa się – lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami szczególnym ze szczególnym uwzględnieniem sąsiedztwa drogi wojewódzkiej. Dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną na granicy działki wyłącznie w przypadku odbudowy budynku w linii istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub gospodarczej.

6. Ustalenia dla terenów **14.6.MW,U, 14.7.MW,U i 14.12.MW,U:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej;

2) tereny położone w obszarze OW obserwacji archeologicznej;

3) teren 14.12.MW,U położony jest na niewielkim fragmencie na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%);

4) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się:

a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

b) lokale usługowe na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

c) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe,

d) realizację w granicy działki budowlanej garażu wolnostojącego lub wbudowanego w budynek mieszkalny, z wykluczeniem garaży typu „blaszak”;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejąca zabudowa wpisana do gminnej ewidencji zabytków, wymieniona w § 7 ust.6 – do zachowania,

b) dopuszcza się nową zabudowę,

c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących budynków. Dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków przebudowa, rozbudowa i modernizacja na zasadach określonych w § 7 ust.7,

d) dopuszcza się nadbudowę budynku przy ul. Legnickiej 69A (oznaczonego na rysunku planu jako 67A),

e) nakazuje się utrzymanie geometrii, pokrycia dachu oraz wysokości mierzonej w kalenicy dachu dla istniejącej zabudowy (nie dotyczy budynku przy ul. Legnickiej 69A, oznaczonego na rysunku planu jako 67A),

f) maksymalny wskaźnik zabudowy:

- dla 14.6.MW,U i 14.7.MW,U – 1,0,

- dla 14.12.MW,U – 0,5,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

h) maksymalna intensywności zabudowy:

- dla 14.6.MW,U i 14.7.MW,U – 3,5,

- dla 14.12.MW,U – 2,0,

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej –10% powierzchni działki budowlanej,

j) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12. Dla terenów 14.6.MW,U i 14.7.MW,U dopuszcza się odstępstwo od ustaleń § 12 ust.6 w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych oraz zlokalizowanych poza terenami 14.6.MW,U i 14.7.MW,U miejsc parkingowych i garaży;

6) charakterystyka zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej:

a) w przypadku konieczności rozbiórki istniejącej zabudowy i jej odbudowy oraz dla realizowanej nowej zabudowy, ustala się:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4 w tym poddasze użytkowe,

- minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,

- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

b) ustala się dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe),

- dla budynków o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),

- o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,

- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,

- układzie dominującej kalenicy – prostopadłym lub równoległym do obowiązującej linii zabudowy. Dla działek dla których obowiązującej linii zabudowy nie wyznaczono – ustala się układ kalenicy prostopadły lub równoległy osi pasa drogowego a dla terenu 14.12.MW,U równoległy lub prostopadły do osi ul. Legnickiej lub Goleszańskiej,

- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową, łupkiem kamiennym lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki;

7) charakterystyka nowej zabudowy garażowej wolnostojącej:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0m,

b) dopuszcza się dachy: płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych min.30° - max.45°, kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową, łupkiem kamiennym lub blachą walcowaną w kolorze grafitowym;

8) linia zabudowy:

a) obowiązująca – wyznaczona jako kontynuacja linii zabudowy istniejących budynków,

b) nieprzekraczalna – zgodnie z parametrem odległości od linii rozgraniczającej podanym na rysunku planu.

7. Ustalenia dla terenów **14.8.MN,U i 14.10.MN,U** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej;

2) tereny położone w obszarze OW obserwacji archeologicznej. Dla części terenu 14.10.MN,U położonej w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

3) zasady zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę i modernizację istniejącej zabudowy oraz nową zabudowę,

b) sugerowana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m^2,

c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego – do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

h) w obrębie każdej działki budowlanej należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),

i) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, w obrębie działki budowlanej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z jego funkcjonowaniem zgodnie z ustaleniami § 12 oraz z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym;

4) charakterystyka zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowa wolnostojąca lub typu bliźniak,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

d) wysokość posadowienia parteru – max.90 cm nad poziom terenu,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, w tym również wtedy – gdy dany budynek będzie przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego;

5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się dachy:

a) dwuspadowe (w tym naczółkowe):

- o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,

- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym do obowiązującej linii zabudowy, a w przypadku gdy dla danej działki nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy – równoległym lub prostopadłym do dowolnej granicy przedmiotowej działki budowlanej,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),
- dla garaży, wiat i budynków gospodarczych, dopuszcza się minimalny kąt nachylenia połaci 30º;

b) czterospadowe (z wykluczeniem namiotowych):
- o kącie nachylenia głównych połaci min.25° - max.45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym do obowiązującej linii zabudowy, a w przypadku gdy dla danej działki nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy – równoległym lub prostopadłym do dowolnej granicy przedmiotowej działki budowlanej,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych oraz facjat,
- dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów czterospadowych (z wykluczeniem namiotowych),
- dla garaży, wiat i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe lub czterospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 25°;

6) zasady zagospodarowania dla zabudowy usługowej:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12;

7) charakterystyka zabudowy dla zabudowy usługowej:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

c) wysokość posadowienia parteru – max.90 cm nad poziom terenu,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych, garaży i wiat, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości,

f) ustala się dachy:
- dwuspadowe (w tym naczółkowe),
- dla budynków o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),
- o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- układzie dominującej kalenicy – prostopadłym lub równoległym do osi jezdni,

- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- dla garaży, wiat i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe lub czterospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 25°;

8) linia zabudowy obowiązująca – zgodnie z parametrem odległości od linii rozgraniczającej podanym na rysunku planu.

8. Ustalenia dla terenu **14.9.KDW:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) teren położony w obszarze OW obserwacji archeologicznej;

3) szerokość w linach rozgraniczających – 8,0 m;

4) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdnego.

9. Ustalenia dla terenu **14.13.ZP** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi rowerowe, ciągi piesze;

3) teren położony w obszarze OW obserwacji archeologicznej.

10. Ustalenia dla terenów **14.14.KDr i 14.15.KDr:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi rowerowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren zieleni urządzonej, ciągi piesze;

3) teren położony w obszarze OW obserwacji archeologicznej.

§ 28. 1. Ustalenia dla terenu **15.1.MN** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne – wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej Obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym dotyczące charakterystyki zabudowy, za wyjątkiem parametrów i gabarytów, które zostały doprecyzowane w niniejszym ustępie;

4) teren położony jest:

a) w całości na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 1%) – obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne,

b) w całości na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%);

5) zasady zagospodarowania:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego – do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

f) w obrębie każdej działki budowlanej należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),

g) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, w obrębie działki budowlanej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z jego funkcjonowaniem zgodnie z ustaleniami § 12 oraz z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym;

6) charakterystyka zabudowy:

a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowa wolnostojąca lub typu bliźniak,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

d) wysokość posadowienia parteru – max 1,5m nad poziom terenu,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się możliwość sytuowania budynków gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, w tym również wtedy – gdy dany budynek będzie przylegał powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego;

7) ustala się dachy:

a) dwuspadowe (w tym naczółkowe):

- o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do osi drogi 15.2.KD D1/1,
- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych oraz facjat,
- dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),
- dla garaży, wiat i budynków gospodarczych dopuszcza się minimalny kąt nachylenia połaci 30º.

b) czterospadowe (z wykluczeniem namiotowych):

- o kącie nachylenia głównych połaci min.25° - max.45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do osi drogi 15.2.KD D1/1,
- kryte dachówką ceramiczną, dachówką betonową lub łupkiem kamiennym,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych oraz facjat,
- dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów czterospadowych (z wykluczeniem namiotowych),
- dla garaży, wiat i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe lub czterospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 25°;

8) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6,0m od terenu 15.2.KD D1/1.

2. Ustalenia dla terenu **15.2.KD D1/1** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;

2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

3) teren położony jest:

a) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 1%) – obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne,

b) w całości na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%);

4) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 29. 1. Ustalenia dla terenu **16.1.P,U,KDW:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej i przemysłowej, baz, składów i magazynów; teren zabudowy usługowej komercyjnej; teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, garaże;

3) teren stanowi rezerwę na docelowe polepszenie warunków sąsiadujących terenów produkcyjnych;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywności zabudowy – 2,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń § 12 ust.6 w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych oraz zlokalizowanych poza terenem 16.1.P,U,KDW miejsc parkingowych i garaży,

f) dopuszcza się możliwość łączenia budynków również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych;

5) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa zwarta lub wolnostojąca – z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 17,0 m,

d) dla obiektów technologicznych takich jak: kominy, wieże, maszty, silosy, napowietrzne linie, wolno stojące anteny – dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się dachy:

- płaskie, jednospadowe, dwu i więcej spadowe,

- kąt nachylenia dachów jedno, dwu i wielospadowych nie powinien przekraczać 30° z wyjątkiem sytuacji wynikających z potrzeb technologicznych,

- dopuszcza się możliwość łączenia budynków w tym: budynków gospodarczych, garaży i wiat, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna – 4,0m od linii rozgraniczającej teren 16.2.KD D1/2.

2. Ustalenia dla terenu **16.2.KD D1/2** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 30. Ustalenia dla terenu **17.1.KDr:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi rowerowej;

2) droga przeznaczona do ruchu rowerów albo rowerów i pieszych, zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej;

4) teren położony jest:

a) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 1%) – obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne,

b) częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%).

§ 31. 1. Ustalenia dla terenów **18.1.KDr, 18.3.KDr i 18.5.KDr** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi rowerowej;

2) droga przeznaczona do ruchu rowerów albo rowerów i pieszych, zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej;

4) teren 18.1.KDr położony jest:

a) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 1%) – obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne,

b) częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%).

2. Ustalenia dla terenów **18.2.KD L1/2 i 18.4.KD L1/2** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej:

a) **18.2.KD L1/2** – ulica Stefana Okrzei,

b) **18.4.KD L1/2** – ulica Łużycka;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 32. Ustalenia dla terenu **19.1.KS,ZP** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej; teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) w zakresie obsługi komunikacji samochodowej dopuszcza się wyłącznie realizację: dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych, parkingu niezabudowanego. Nie dopuszcza się garaży, wiat samochodowych, warsztatów, stacji paliw ani diagnostycznych,

b) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka dopuszczonych do realizacji obiektów zgodnie z ustaleniami § 8.

§ 33. Ustalenia dla terenu **20.1.MW,U:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe;

3) za zgodne ustaleniami planu uznaje się:

a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

b) lokale usługowe na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

c) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

c) maksymalna intensywności zabudowy – 2,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń § 12 ust.6 w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych oraz zlokalizowanych poza terenem 20.1.MW,U miejsc parkingowych i garaży,

f) dopuszcza się możliwość łączenia budynków również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych,

g) nie dopuszcza się lokalizowania garaży wolnostojących lub zespołów garaży;

5) charakterystyka zabudowy:

a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe lub 5 pełnych kondygnacji,

c) maksymalna wysokość zabudowy – taka jak wysokość istniejącego pięciokondygnacyjnego budynku przy ul. Bohaterów Powstania Warszawskiego 2 a-d,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe, dachy mansardowe, dachy płaskie oraz montaż lukarn i okien połaciowych.

§ 34. 1. Ustalenia dla terenu **21.1.MW,U,MN** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, tereny sportu i rekreacji;

3) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9,

b) ustala się dachy dwuspadowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust.3 pkt 4 lub czterospadowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust.3 pkt 3;

4) w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej lub usługowej, za zgodne ustaleniami planu uznaje się:

a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

b) dopuszcza się lokale usługowe na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

c) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe;

5) zasady zagospodarowania terenu w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej lub usługowej:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,75,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) należy wytyczyć ciągi i promenady piesze ogólnodostępne dla mieszkańców,

f) należy wprowadzić elementy małej architektury: ławki, elementy oświetlenia, kosze na odpadki, umożliwiające korzystanie z terenów zielonych,

g) nie dopuszcza się lokalizowania garaży wolnostojących lub zespołów garaży,

a) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12;

6) charakterystyka zabudowy w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej lub usługowej:

a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe lub 5 pełnych kondygnacji,

c) maksymalna wysokość zabudowy – taka jak wysokość istniejącego pięciokondygnacyjnego budynku przy ul. Bohaterów Powstania Warszawskiego 2 a-d,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe, dachy mansardowe, dachy płaskie oraz montaż lukarn i okien połaciowych;

7) linia zabudowy nieprzekraczalna:

a) zgodnie z parametrem odległości podanym na rysunku planu w tym 12,0m od ul.Bohaterów Powstania Warszawskiego,

b) po linii rozgraniczającej teren 21.1.MW,U,MN – na odcinku wskazanym na rysunku planu;

8) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki wyłącznie na odcinku wskazanym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zlokalizowaną na linii rozgraniczającej teren. Na pozostałym terenie realizacja zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Ustalenia dla terenu **21.2.MW,U,UP** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej; teren zabudowy usług publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, tereny sportu i rekreacji;

3) za zgodne ustaleniami planu uznaje się:

a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

b) dopuszcza się lokale usługowe na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

c) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,75,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) należy wytyczyć ciągi i promenady piesze ogólnodostępne dla mieszkańców,

f) należy wprowadzić elementy małej architektury: ławki, elementy oświetlenia, kosze na odpadki, umożliwiające korzystanie z terenów zielonych,

g) nie dopuszcza się lokalizowania garaży wolnostojących lub zespołów garaży,

h) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12;

5) charakterystyka zabudowy:

a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe lub 5 pełnych kondygnacji,

c) maksymalna wysokość zabudowy – taka jak wysokość istniejącego pięciokondygnacyjnego budynku przy ul. Bohaterów Powstania Warszawskiego 2 a-d,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe, dachy mansardowe, dachy płaskie oraz montaż lukarn i okien połaciowych;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna:

a) po linii rozgraniczającej teren 21.2.MW,U,UP wzdłuż ul. Wł. Sikorskiego,

b) 6,0m od granicy rezerwy terenowej na poszerzenie ul. Wł. Sikorskiego;

7) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki wyłącznie na odcinku wskazanym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zlokalizowaną na linii rozgraniczającej teren. Na pozostałym terenie realizacja zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Ustalenia dla terenu **21.3.KD D 1/1** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;

2) teren obejmuje również rezerwę terenową na poszerzenie ulicy Wł. Sikorskiego;

3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 25,0m (nie dotyczy rezerwy terenowej o której mowa w pkt 2);

4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 35. 1. Ustalenia dla terenów **22.1.KD L1/2 i 22.12.KD L1/2** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;

2) szerokość w linach rozgraniczających:

a) 22.1.KD L1/2 – zgodnie z rysunkiem planu,

b) 22.12.KD L1/2 – 27,0m;

3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Ustalenia dla terenu **22.2.MW,U** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, tereny sportu i rekreacji;

3) za zgodne ustaleniami planu uznaje się:

a) przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

b) dopuszcza się lokale usługowe na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),

c) przeznaczenie całego budynku lub danej sekcji budynku w całości na funkcje usługowe lub mieszkaniowe;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,75,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) należy wytyczyć ciągi i promenady piesze ogólnodostępne dla mieszkańców,

f) należy wprowadzić elementy małej architektury: ławki, elementy oświetlenia, kosze na odpadki, umożliwiające korzystanie z terenów zielonych,

g) nie dopuszcza się lokalizowania garaży wolnostojących lub zespołów garaży,

h) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12;

5) charakterystyka zabudowy:

a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe lub 5 pełnych kondygnacji,

c) maksymalna wysokość zabudowy 13,0m,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe, dachy mansardowe, dachy płaskie oraz montaż lukarn i okien połaciowych;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna - zgodnie z parametrem odległości od linii rozgraniczającej podanym na rysunku planu.

3. Ustalenia dla terenów **22.3.KD D1/2, 22.9.KD D1/2, 22.11.KD D1/2 i 22.14.KD D1/2** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;

2) szerokość w linach rozgraniczających – 10m;

3) pas drogowy **22.9.KD D1/2 -** zakończony sięgaczem (placem manewrowym) o wymiarach 12,5 x 12,5 m;

4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Ustalenia dla terenów **22.4.MN, 22.10.MN, 22.13.MN, 22.15.MN** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne – wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

3) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9;

4) dla terenów 22.13.MN i 22.15.MN obowiązują dachy czterospadowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust.3 pkt 3;

5) dla terenów 22.4.MN i 22.10.MN obowiązują dachy dwuspadowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust.3 pkt 4;

6) linia zabudowy dla terenu **22.4.MN** :

a) obowiązująca – 8,0m od linii rozgraniczającej tereny 22.3.KD D1/2 i 22.9.KD D1/2;

7) linia zabudowy dla terenu **22.10.MN** :

a) obowiązująca – 6,0m od linii rozgraniczającej teren 22.9.KD D1/2;

8) linie zabudowy dla terenu **22.13.MN** :

a) obowiązująca – 6,0m od linii rozgraniczającej tereny 22.3.KD D1/2 i 22.14.KD D1/2,

b) nieprzekraczalna – 6,0 od granicy ul. Wł. Sikorskiego;

9) linie zabudowy dla terenu **22.15.MN** :

a) nieprzekraczalna – 6,0 od granicy ul. Wł. Sikorskiego.

5. Ustalenia dla terenu **22.5.KDr:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi rowerowej;

2) droga przeznaczona do ruchu rowerów albo rowerów i pieszych, zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej.

6. Ustalenia dla terenu **22.6.KD G** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren drogi rowerowej; teren zieleni urządzonej;

3) pas drogowy drogi krajowej nr 94 stanowiący obiekt mostowy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi. Przeznaczenie dopuszczalne ustala się jako realizowane pod obiektem mostowym.

7. Ustalenia dla terenu **22.7.KS,U** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej; teren zabudowy usługowej komercyjnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywności zabudowy – 1,2,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12;

3) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa wolnostojąca,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,

c) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,

d) maksymalna wysokość zabudowy 13,0m,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) dopuszcza się dach płaski, jednospadowy, dwu lub wielospadowy;

4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 20,0m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 94.

8. Ustalenia dla terenu **22.8.MN,U** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej;

2) zasady zagospodarowania terenu oraz charakterystyka nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z ustaleniami § 9;

3) ustala się dachy dwuspadowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust.3 pkt 4 lub czterospadowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust.3 pkt 3;

4) zasady zagospodarowania dla zabudowy usługowej:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12;

5) charakterystyka zabudowy dla zabudowy usługowej:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, w tym poddasze użytkowe,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych, garaży i wiat, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości,

e) ustala się dachy dwuspadowe, jednospadowe lub czterospadowe;

6) linia zabudowy obowiązująca – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 94.

§ 36. Ustalenia dla terenu **23.1.KDr:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi rowerowej;

2) droga przeznaczona do ruchu rowerów albo rowerów i pieszych, zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej.

§ 37. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki – 50 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45º.

§ 38. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości – 30%;

2) dla pozostałych terenów w wysokości – 1%.

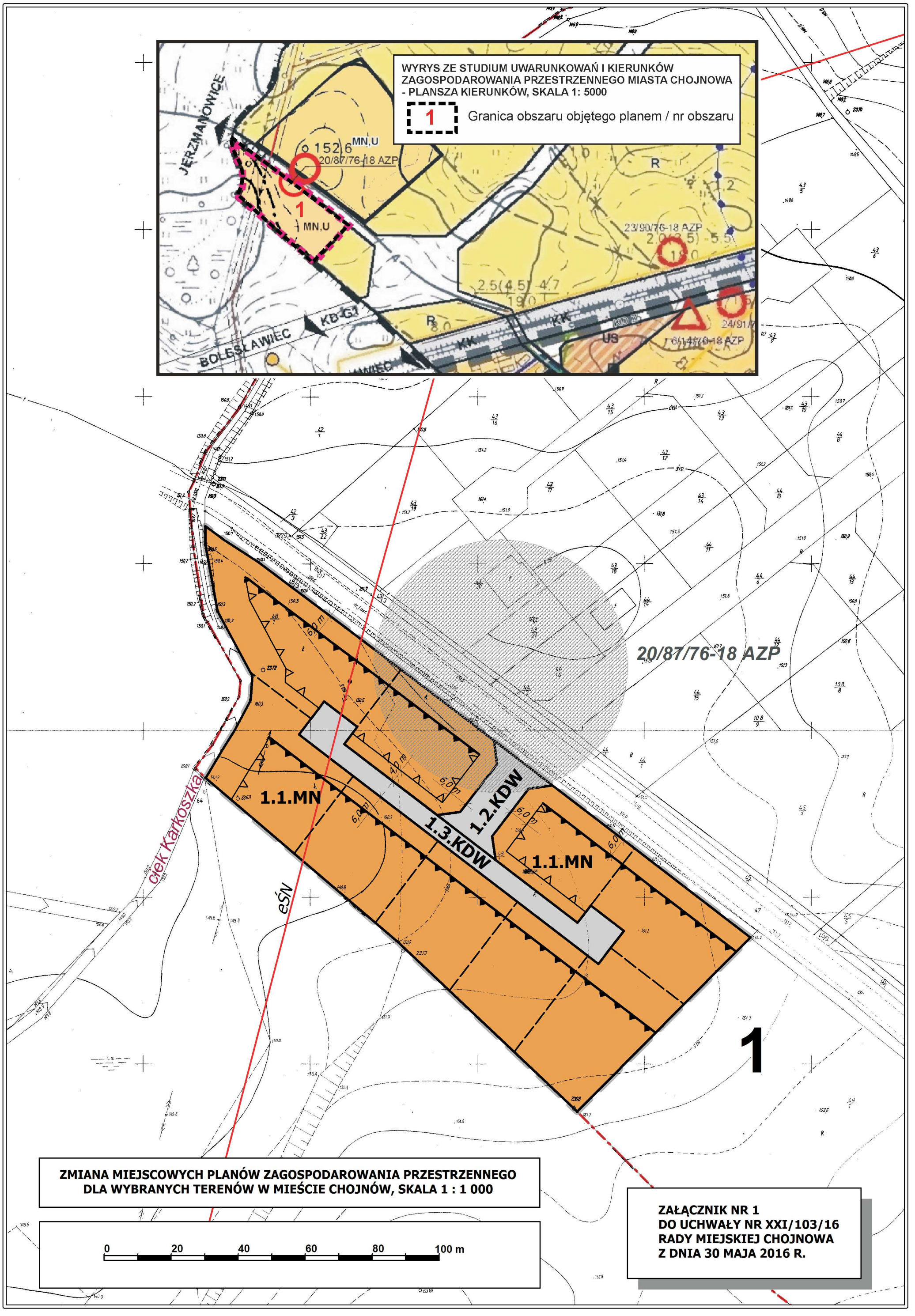
Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

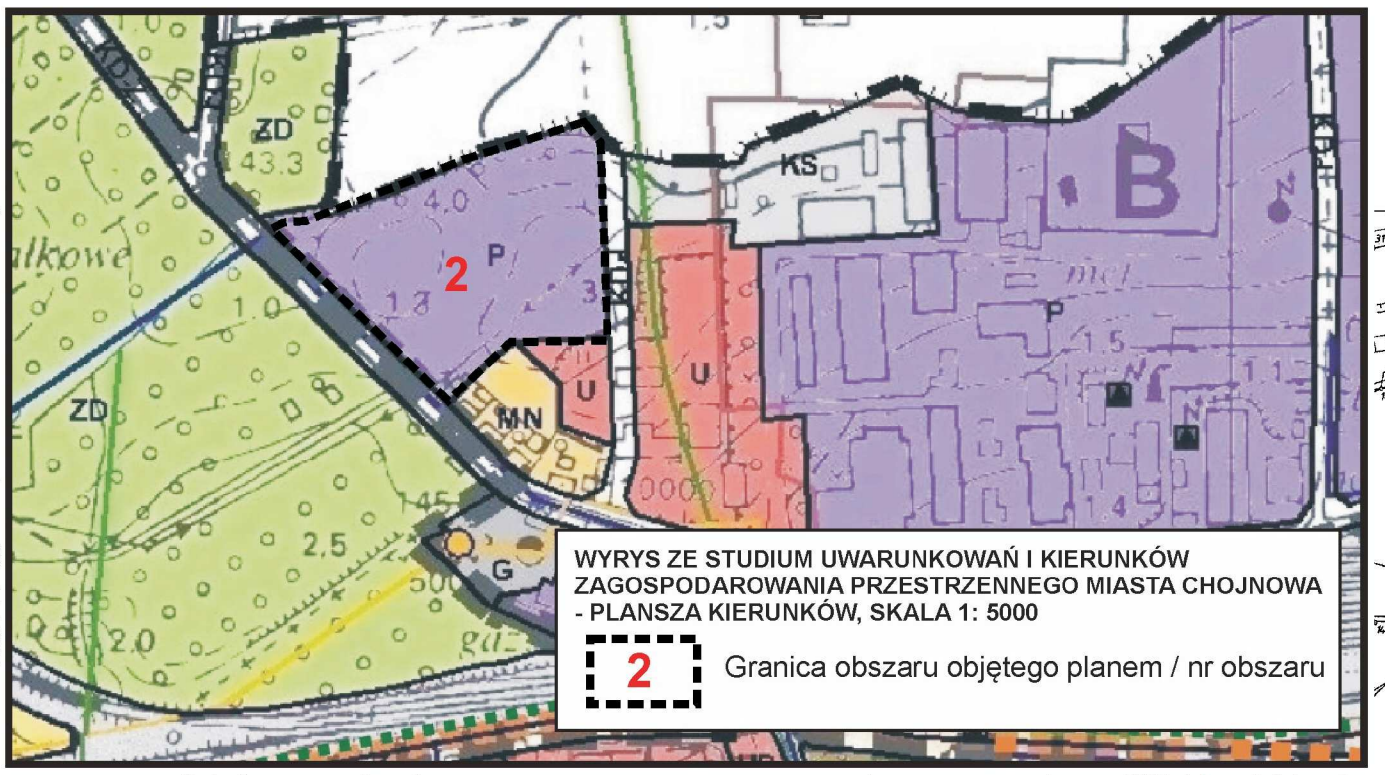
§ 39. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Chojnowa

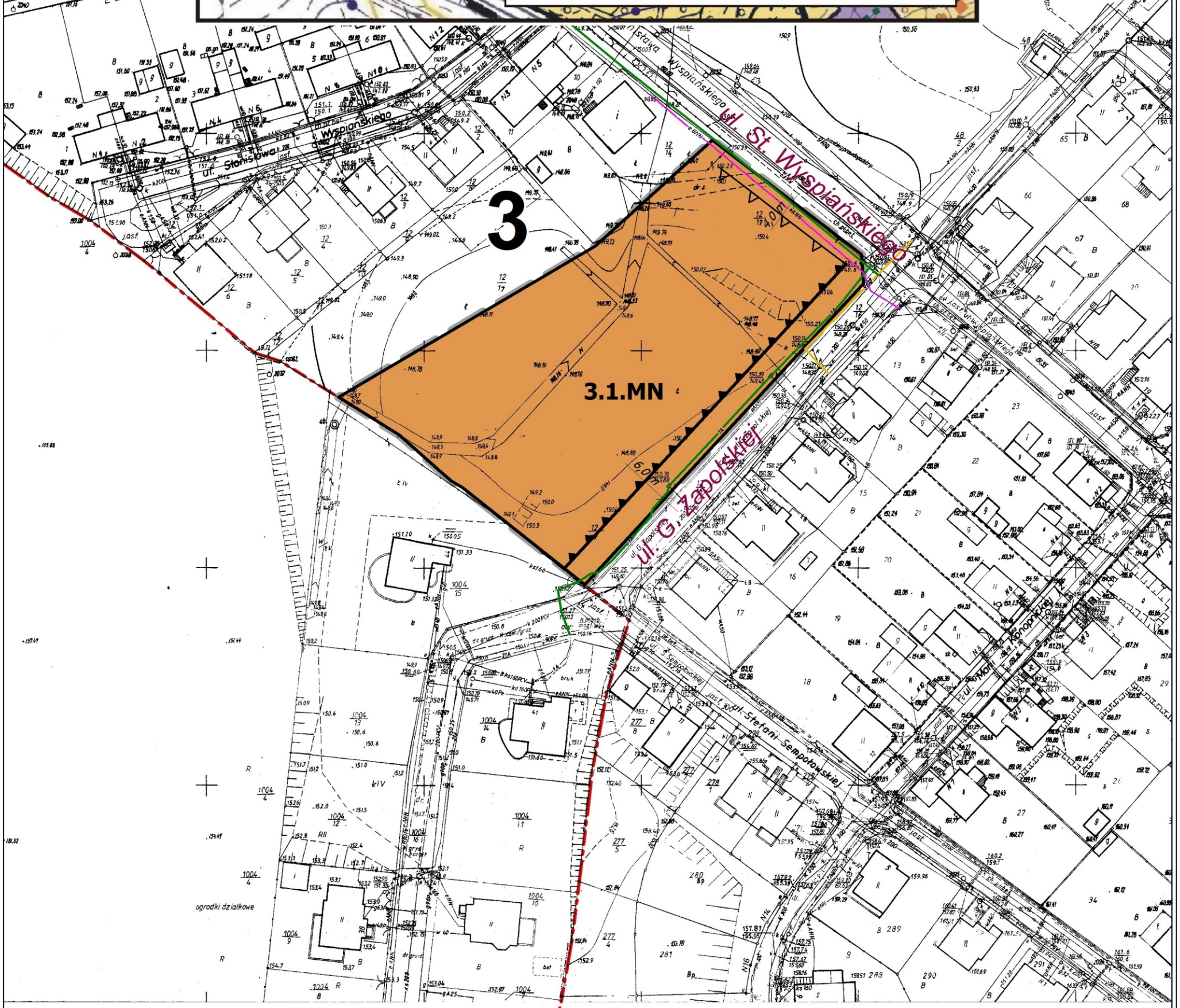
Jan Skowroński


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA - PLANSZA KIERUNKÓW, SKALA 1: 5000
1
Granica obszaru objętego planem / nr obszaru
JERZMANOWICE
BOLESŁAWIEC
KD-G1
KK
KD Z
US
MN,U
20/87/76-18 AZP
23/90/76-18 AZP
24/91/76-18 AZP
1.1.MN
1.2.KDW
1.3.KDW
eSN
ciek Karkoszka
20/87/76-18 AZP
1
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000
0 20 40 60 80 100 m
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.


ZD
43.3
KS
B
P
2
U
MN
G
ZD
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA - PLANSZA KIERUNKÓW, SKALA 1: 5000
2
Granica obszaru objętego planem / nr obszaru

2.1.P,U,UP
ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego
ul. I. Kraszewskiego
20,0 m
7,0 m
2
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000
0 20 40 60 80 100 m
ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.

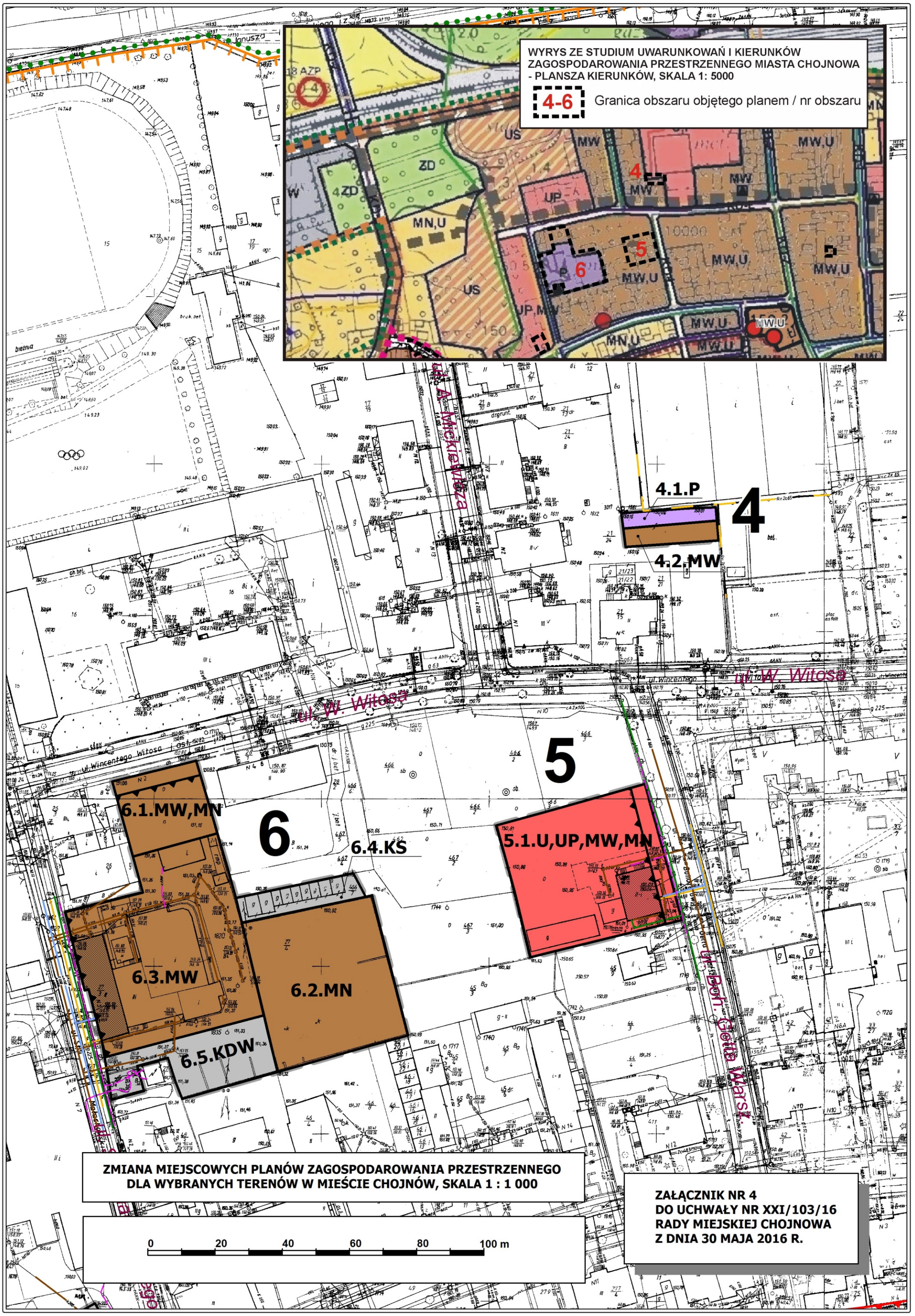


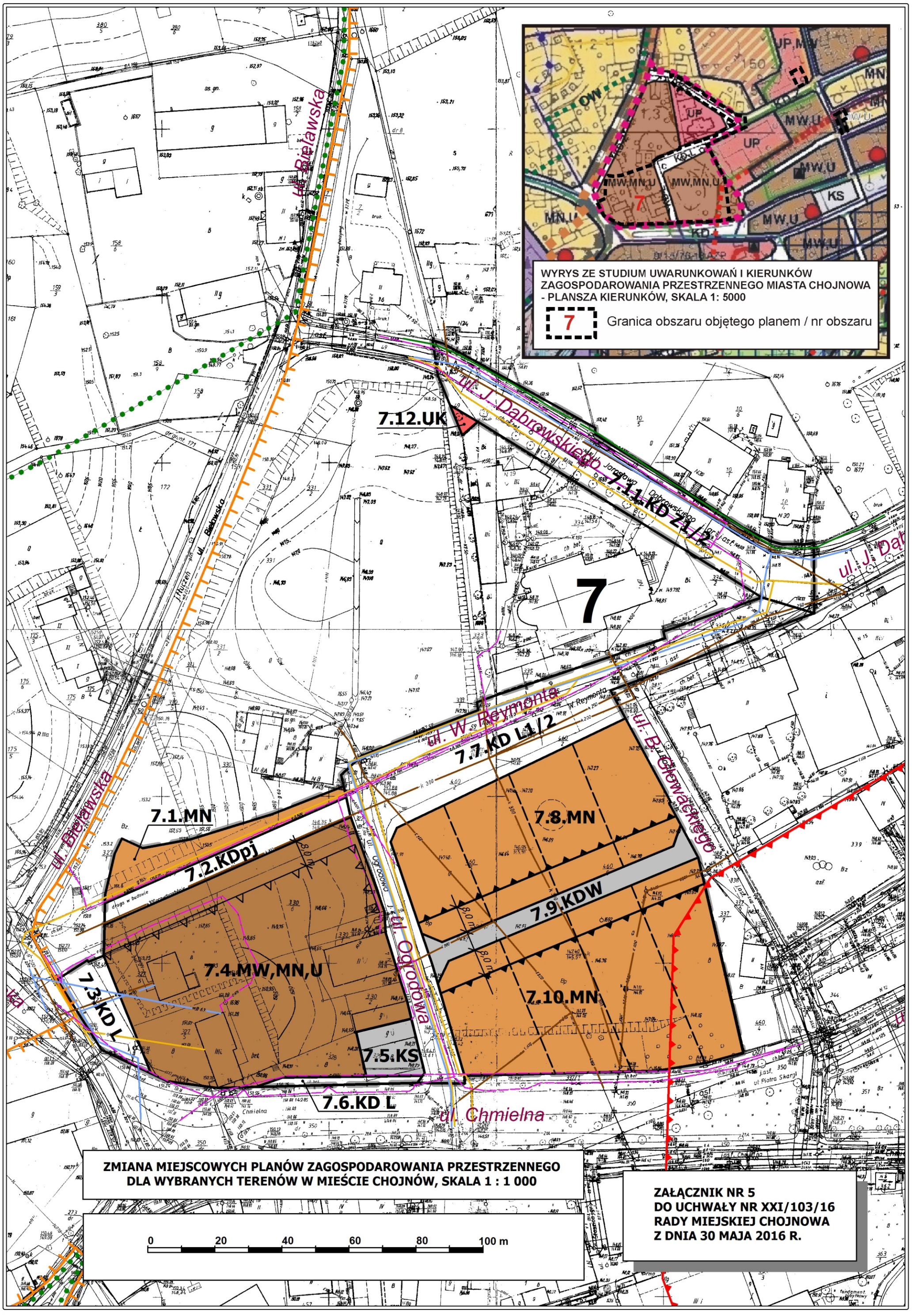


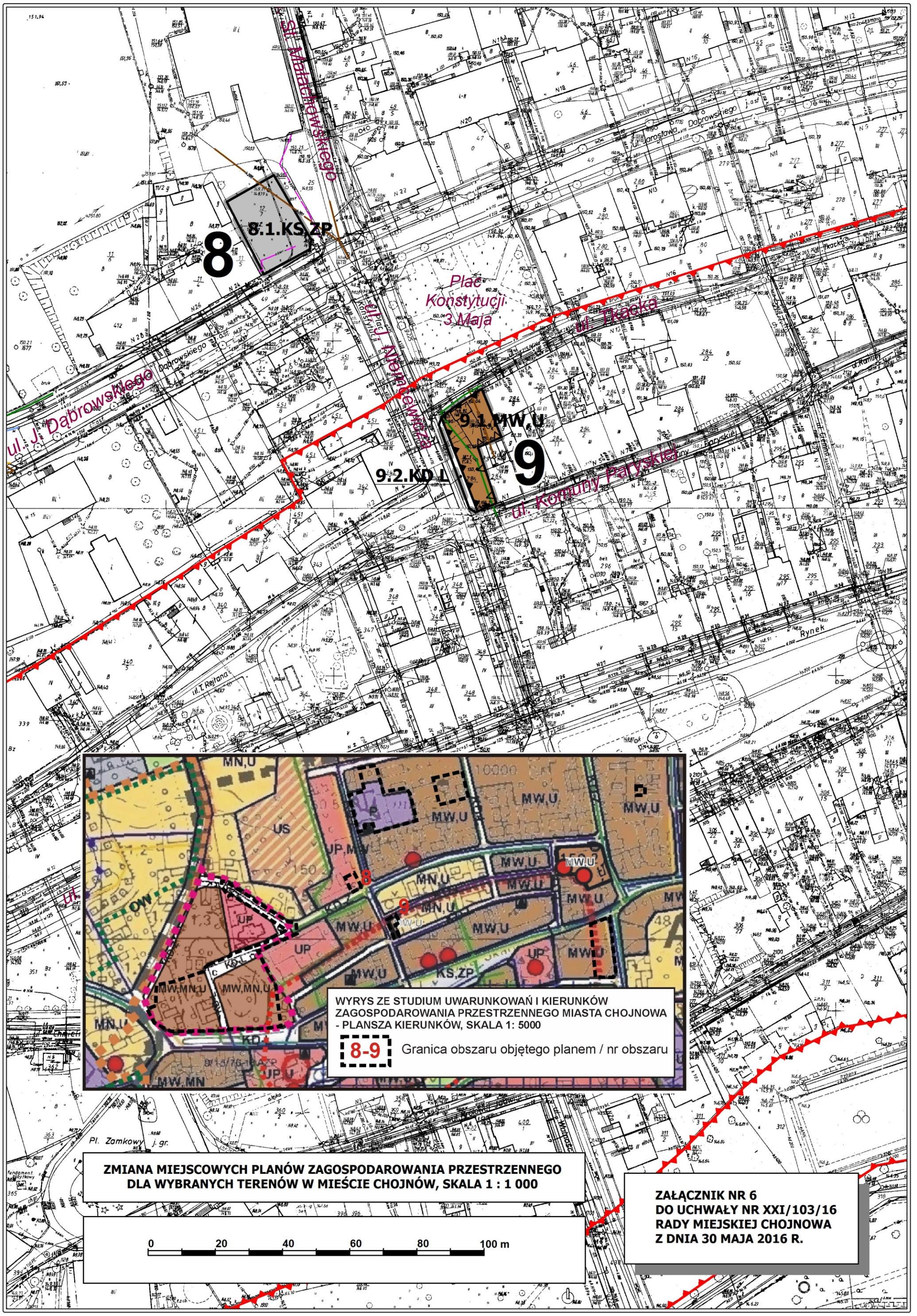
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000

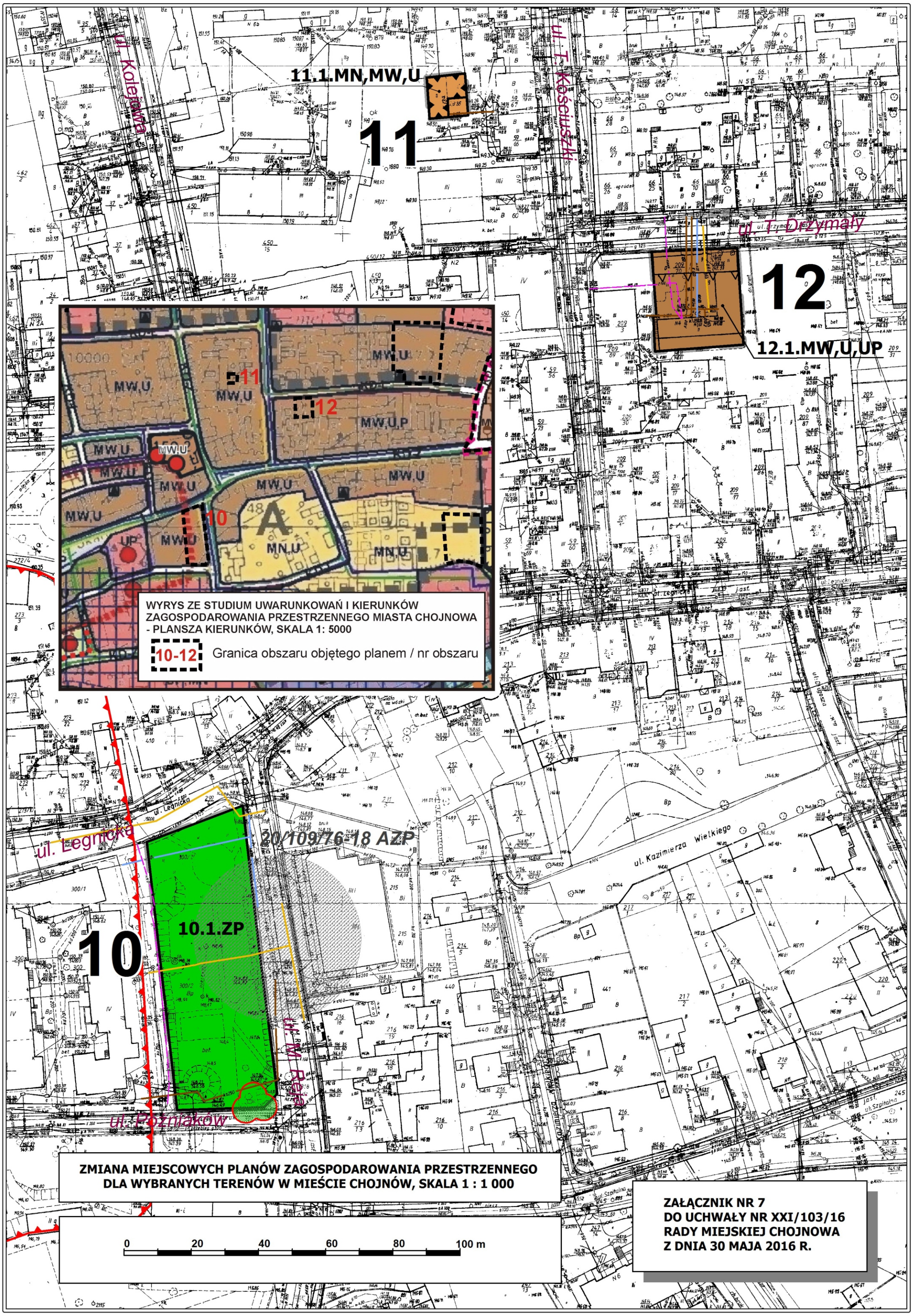
0 20 40 60 80 100 m

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA - PLANSZA KIERUNKÓW, SKALA 1: 5000
4-6
Granica obszaru objętego planem / nr obszaru
4
4.1.P
4.2.MW
5
6
6.1.MW,MN
6.2.MN
6.3.MW
6.4.KS
6.5.KDW
5.1.U,UP,MW,MN
ul. W. Witosa
ul. Wincentego Witosa
ul. Mickiewicza
ul. Gen. Józefa Wybickiego
ul. Marsz. J. Piłsudskiego
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000
0 20 40 60 80 100 m
ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA - PLANSZA KIERUNKÓW, SKALA 1: 5000
7
Granica obszaru objętego planem / nr obszaru
7
7.1.MN
7.2.KDpj
7.3.KD L
7.4.MW,MN,U
7.5.KS
7.6.KD L
7.7.KD L 1/2
7.8.MN
7.9.KDW
7.10.MN
7.11.KD Z 1/2
7.12.UK
ul. Bielawska
ul. J. Dąbrowskiego
ul. W. Reymonta
ul. Ogrodowa
ul. Chmielna
ul. Piotra Skargi
ul. Buczowackiego
0
20
40
60
80
100 m
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000
ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.


8
8.1.KS,ZP
9
9.1.MW,U
9.2.KD,L
ul. Stefana Żeromskiego
Plac Konstytucji 3 Maja
ul. Krucza
ul. Tkacka
ul. J. Dąbrowskiego
ul. Komuny Paryskiej
ul. T. Rejtana
Rynek
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA - PLANSZA KIERUNKÓW, SKALA 1: 5000
8-9
Granica obszaru objętego planem / nr obszaru
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000
0 20 40 60 80 100 m
ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.


11.1.MN,MW,U
11
12
12.1.MW,U,UP
10
10.1.ZP
ul. Kolejowa
ul. T. Kościuszki
ul. T. Drzymały
ul. Legnicka
ul. Poznańska
ul. Kazimierza Wielkiego
ul. Szpitalna
20/10976/18 AZP
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA - PLANSZA KIERUNKÓW, SKALA 1: 5000
10-12
Granica obszaru objętego planem / nr obszaru
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000
0 20 40 60 80 100 m
ZAŁĄCZNIK NR 7
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA - PLANSZA KIERUNKÓW, SKALA 1: 5000

13-15 Granica obszaru objętego planem / nr obszaru

13

13.1.MW,U,MN

14

14.1.KS,U,S,MW,MN

14.2.KD G1/2

14.3.P,U,S

14.4.KD L1/2

14.5.KDx

14.6.MW,U

14.7.MW,U

14.8.MN,U

14.9.KDW

14.10.MN,U

14.11.KD L1/2

14.12.MW,U

14.13.ZP

15

15.1.MN

15.2.KD D1/1

ul. Zielona

ul. Bączyńskiego

ul. Lubińska

ul. Wojewódzka

ul. T. Chałupy

ul. T. Drzymały

ul. Broniewskiego

ul. Piastów

ul. Leśnicka

ul. Głogowska

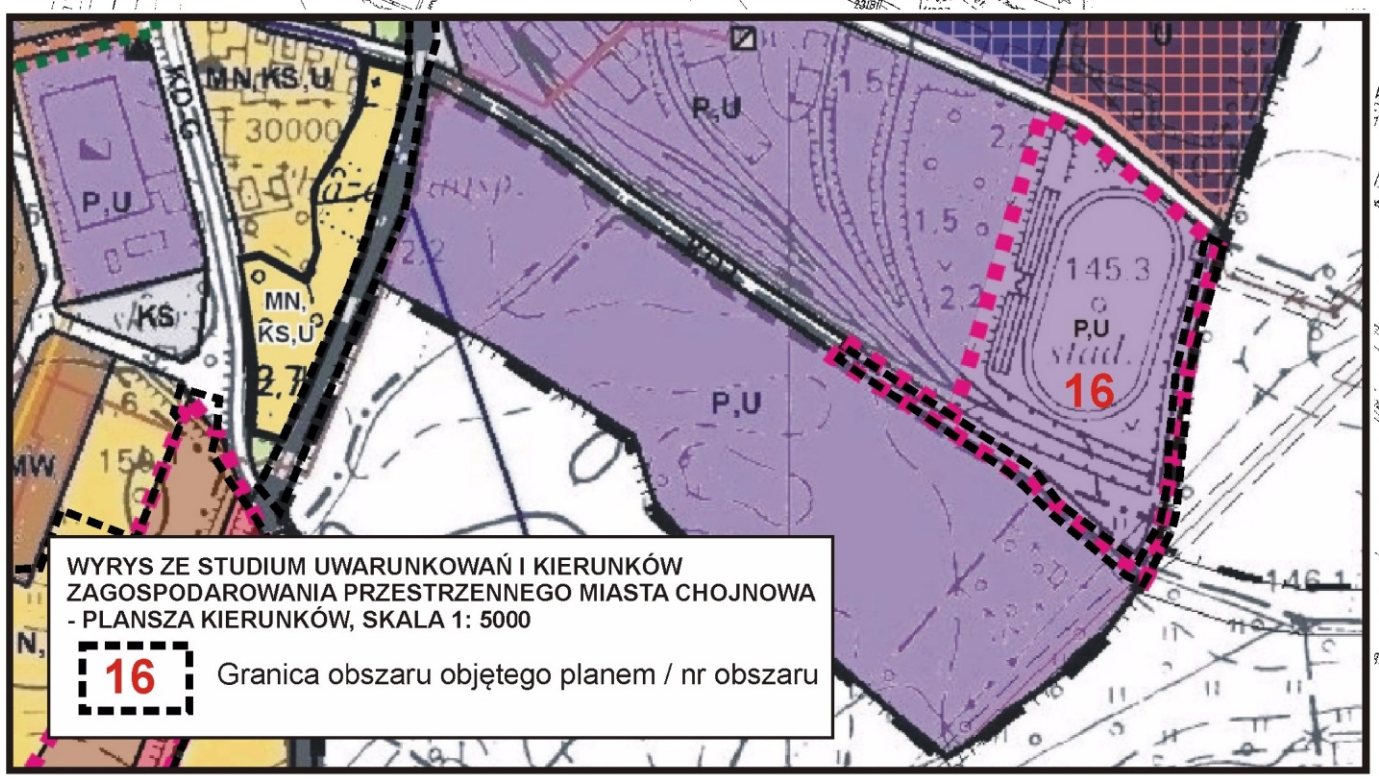
ul. Legnicka

ul. Szpitalna

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000

0 20 40 60 80 100 m

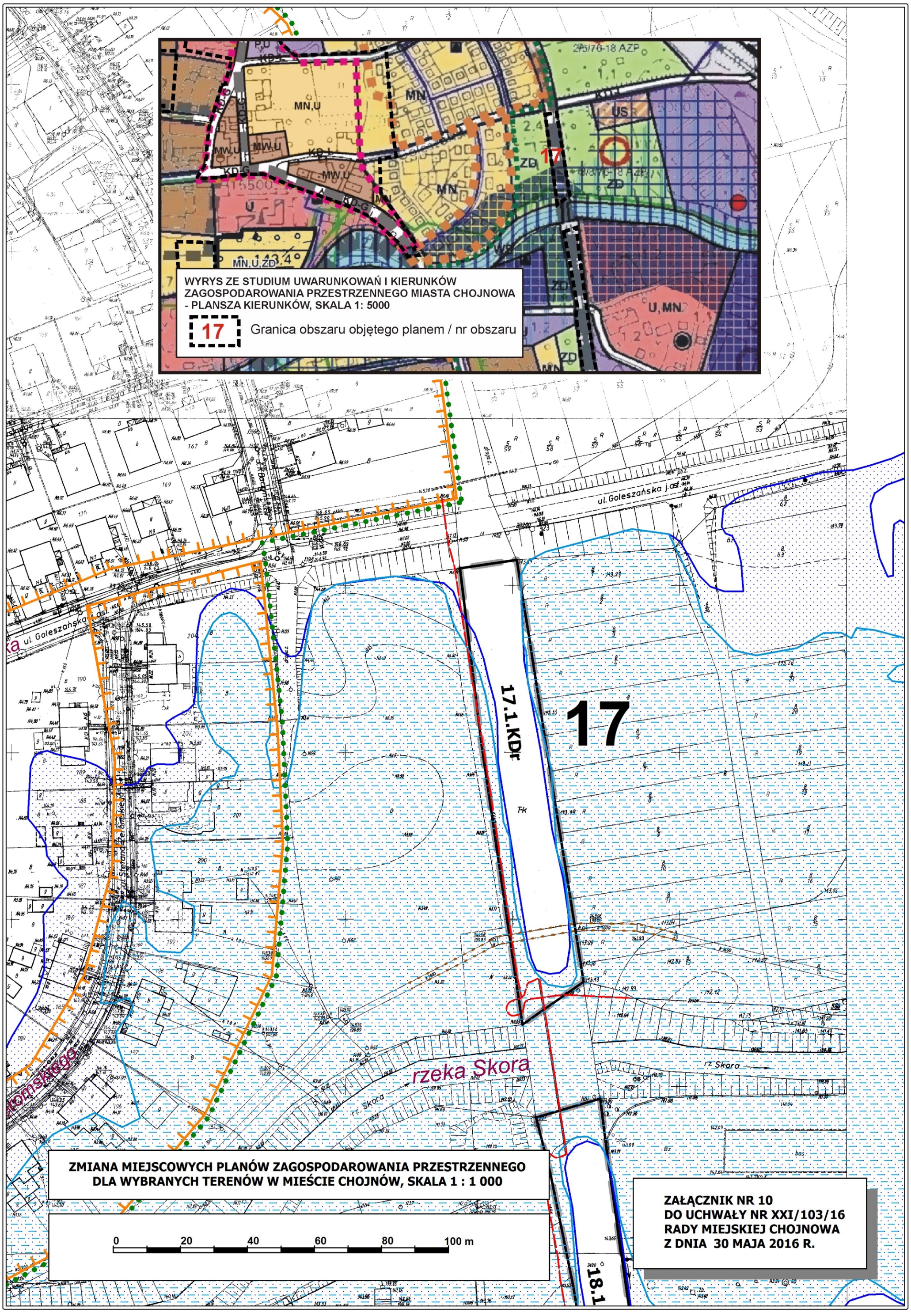
ZAŁĄCZNIK NR 8
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.

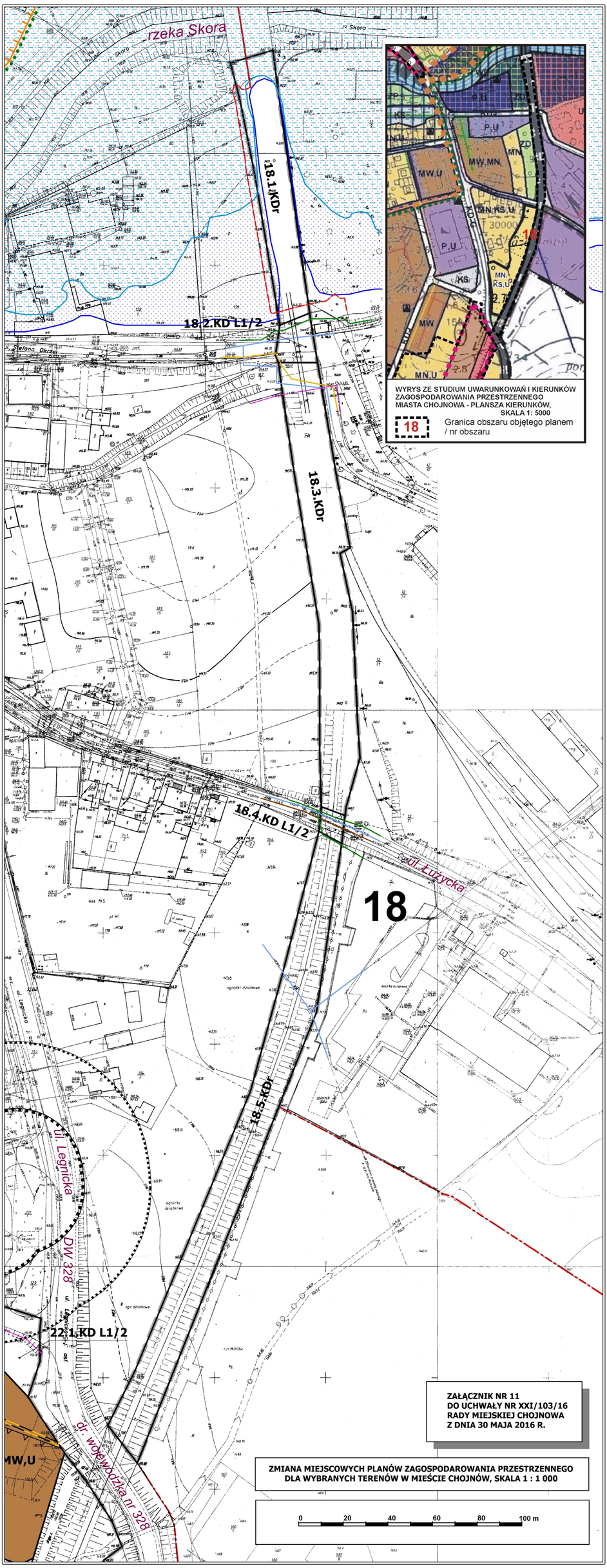


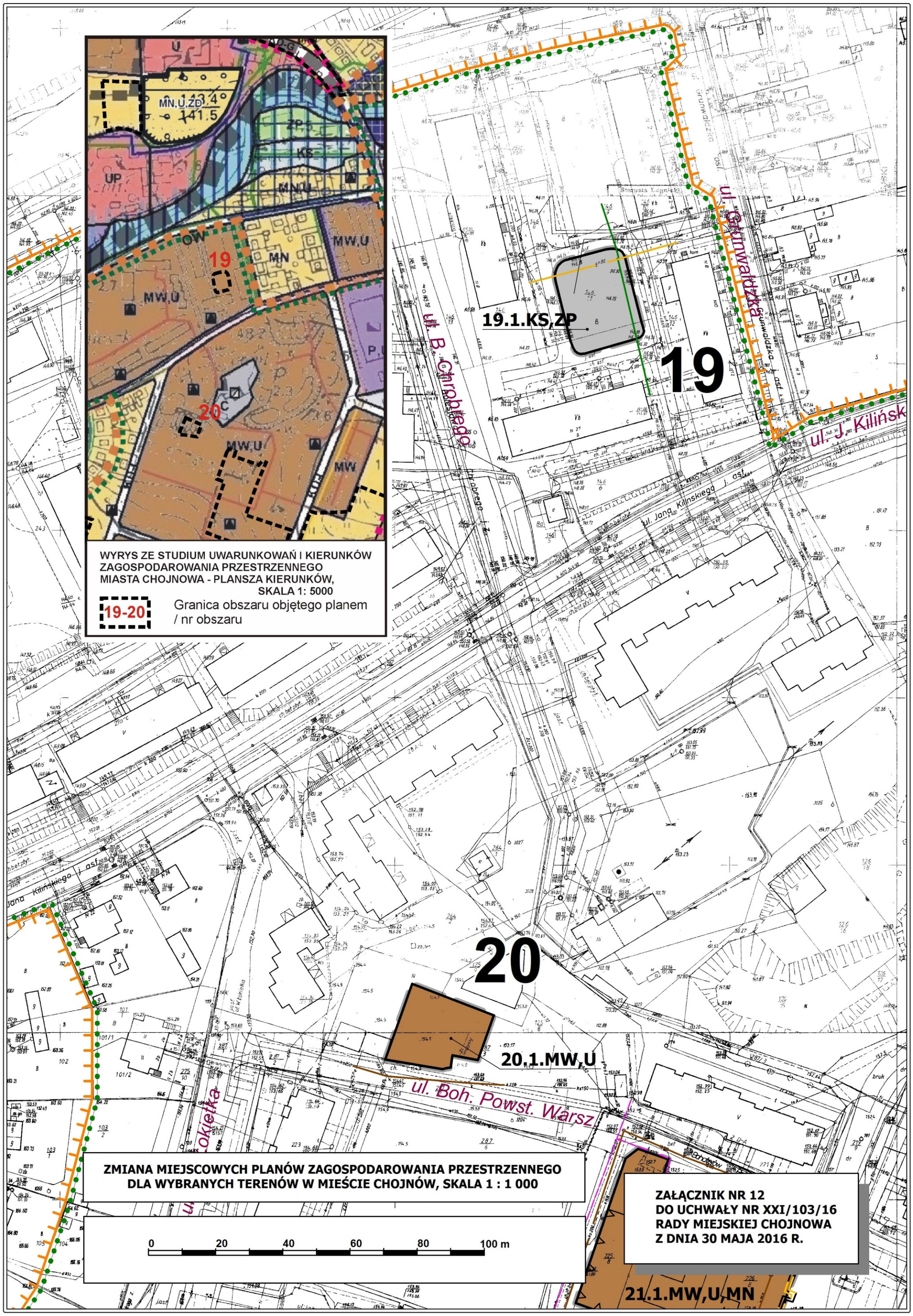
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000

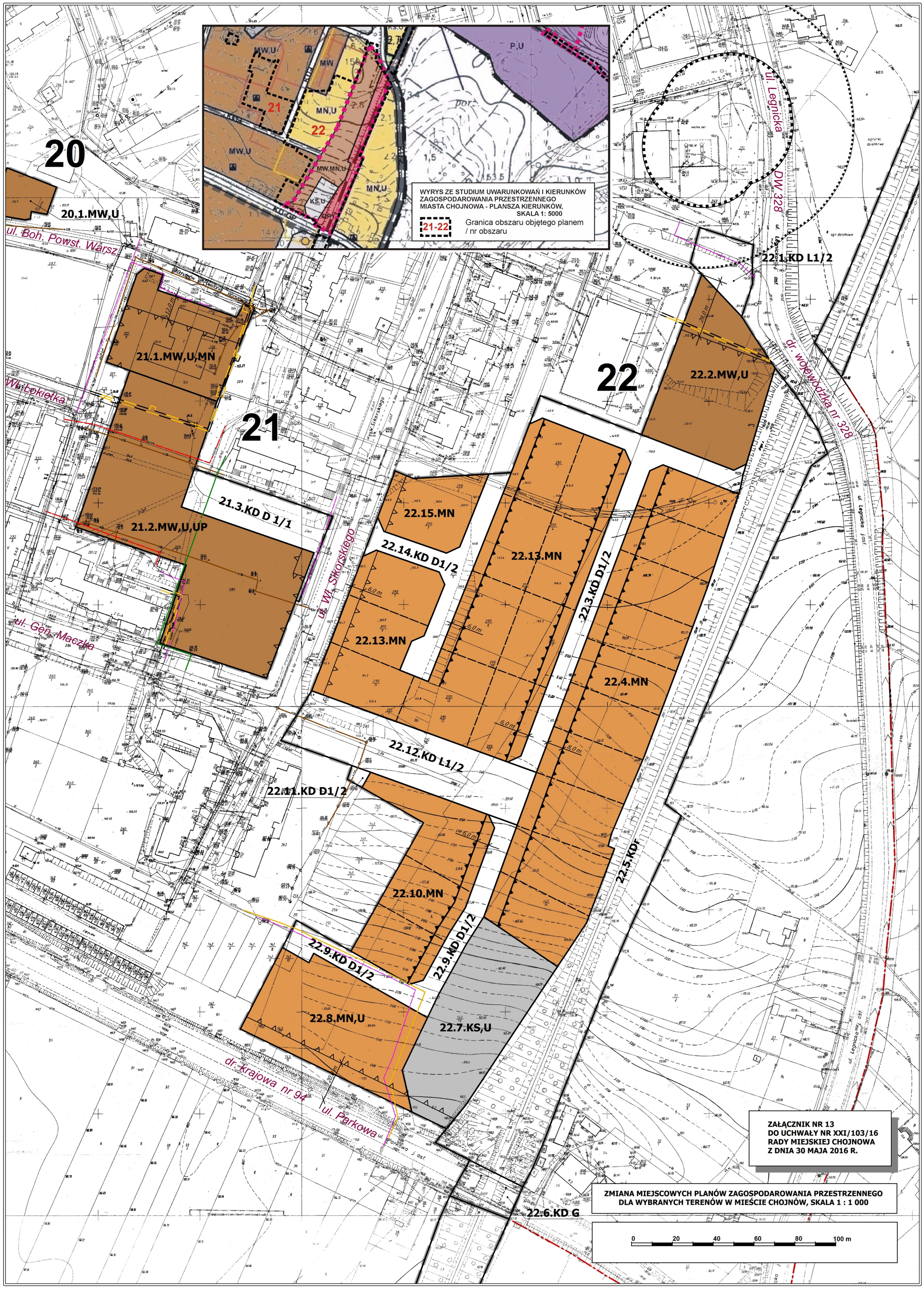
0 20 40 60 80 100 m

ZAŁĄCZNIK NR 9
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA - PLANSZA KIERUNKÓW, SKALA 1: 5000
17
Granica obszaru objętego planem / nr obszaru
17
17.1.KDr
ul. Goleszańska j.ast.
ul. Goleszańska
ul. Stefanowskiego
rzeka Skora
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000
0 20 40 60 80 100 m
ZAŁĄCZNIK NR 10
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.


rzeka Skora
18.1.KDr
18.2.KD L1/2
18.3.KDr
18.4.KD L1/2
18.5.KDr
22.1.KD L1/2
18
ul. Łużycka
ul. Legnicka
DW 328
dr. wojewódzka nr 328
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA - PLANSZA KIERUNKÓW,
SKALA 1: 5000
18
Granica obszaru objętego planem / nr obszaru
ZAŁĄCZNIK NR 11
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000
0
20
40
60
80
100 m

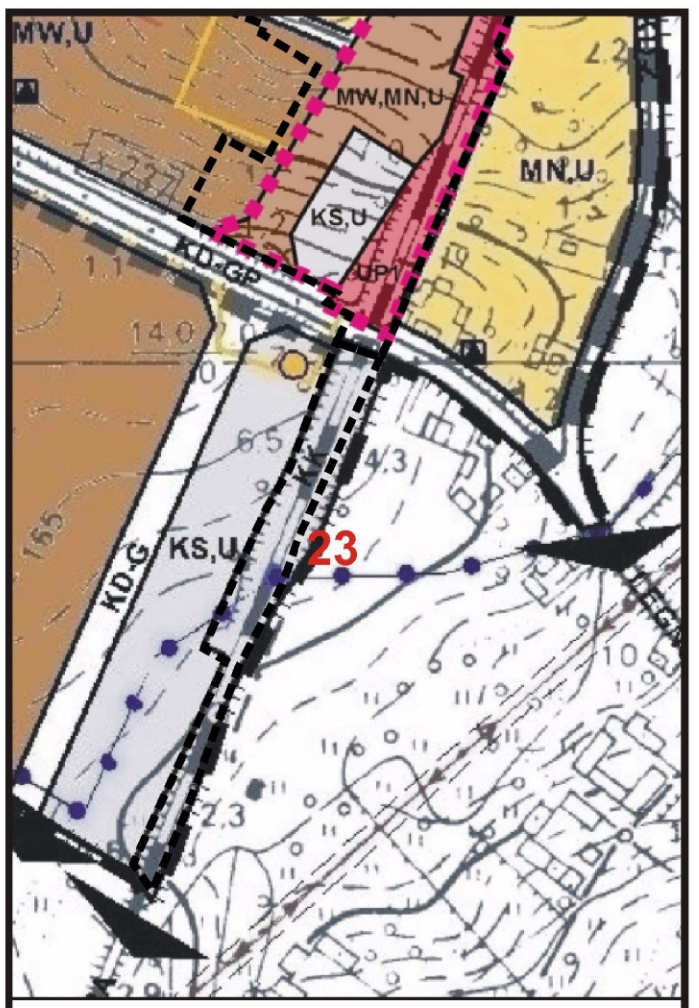

MN,U,ZD
141,5
ZP
KS
UP
MN,U
OW
19
MW,U
MN
MW,U
20
MW,U
MW
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA - PLANSZA KIERUNKÓW,
SKALA 1: 5000
19-20
Granica obszaru objętego planem / nr obszaru
19.1.KS,ZP
19
20
20.1.MW,U
21.1.MW,U,MN
ul. Grunwaldzka
ul. B. Chrobrego
ul. Jana Kilińskiego
ul. Boh. Powst. Warsz
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000
0 20 40 60 80 100 m
ZAŁĄCZNIK NR 12
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA - PLANSZA KIERUNKÓW, SKALA 1: 5000
21-22
Granica obszaru objętego planem / nr obszaru
20
20.1.MW,U
21
21.1.MW,U,MN
21.2.MW,U,UP
21.3.KD D 1/1
22
22.2.MW,U
22.15.MN
22.14.KD D1/2
22.13.MN
22.3.KD D1/2
22.4.MN
22.12.KD L1/2
22.11.KD D1/2
22.10.MN
22.9.KD D1/2
22.8.MN,U
22.7.KS,U
22.5.KDF
22.6.KD G
22.1.KD L1/2
ul. Boh. Powst. Warsz.
ul. Lokietka
ul. Gen. Maczka
ul. Wł. Sikorskiego
ul. Legnicka
dr. wojewódzka nr 328
dr. krajowa nr 94
ul. Parkowa
ZAŁĄCZNIK NR 13
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000
0 20 40 60 80 100 m

22.6.KD G

23.1.KDr

23



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA - PLANSZA KIERUNKÓW, SKALA 1: 5000

23 Granica obszaru objętego planem / nr obszaru

**ZAŁĄCZNIK NR 14
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.**

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000

0 20 40 60 80 100 m

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ KOMERCYJNEJ
- UP — TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- UK — TEREN USŁUG KULTURY I KULTU RELIGIJNEGO
- P — TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I PRZEMYSŁOWEJ, BAZ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- S — TEREN SKŁADÓW
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KS — TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KD Z — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KD L — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KD D — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KDr — TEREN DROGI ROWEROWEJ
- KDpj — TEREN CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO
- PRZEBIEG GRANICY OBSZARU ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OŚRODKA HISTORYCZNEGO MIASTA
- PRZEBIEG GRANICY OBSZARU OCHRONY KONSERWATORSKIEJ NOWOŻYTNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO KSZTAŁTOWANEGO DO 1945r.
- PRZEBIEG GRANICY OBSZARU "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- BUDYNKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- BUDYNKI ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA
- LOKALIZACJA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - OBSZAR NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
- OBSZAR NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)
- LOKALIZACJA POMNIKA PRZYRODY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

MINIMALNA ODLEGŁOŚĆ ODMIERZACZY GAZU PŁYNNEGO NA STANOWISKU TANKOWANIA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH ORAZ ZBIORNIKÓW GAZAU PŁYNNEGO DLA:

- - BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH - 30 M
- - OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ ORAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH I ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO - 60 M

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA ISTNIEJĄCA:

- NAPOWIETRZNA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA eŚN
- eŚN SKABLOWANA
- NAPOWIETRZNA LINIA NISKIEGO NAPIĘCIA eNN
- eNN SKABLOWANA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- KANALIZACJA OGÓLNOSPŁAWNA
- KANALIZACJA SANITARNA
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- KOLEKTOR KANALIZ.
- SIEĆ GAZOWA
- SIEĆ CIEPŁOWNICZA
- SIEĆ TELETECHNICZNA

OZNACZENIA INNE:

- GRANICE MIASTA
- 1...23 — KOLEJNY NR OBSZARU BĘDĄCEGO W OPRACOWANIU
- 3,0 m — OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW, SKALA 1 : 1 000

ZAŁĄCZNIK NR 15
DO UCHWAŁY NR XXI/103/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 MAJA 2016 R.

Załącznik Nr 16 do Uchwały Nr XXI/103/16

Rady Miejskiej Chojnowa

z dnia 30 maja 2016 r.

Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla zrealizowania zainwestowania ustalonego planem, wystąpi konieczność realizacji dróg oraz nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego, kanalizacyjnego oraz sieci oświetlenia ulic.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) zadania własne gminy.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie zasad finansowania oraz przepisami o finansach publicznych.

4. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

5. Uzbrojenie terenu objętego projektem planu w sieci oraz urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz, realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne.

Załącznik Nr 17 do Uchwały Nr XXI/103/16

Rady Miejskiej Chojnowa

z dnia 30 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 lutego 2016r. do 23 lutego 2016r.

2. W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowych planów do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do dnia 9 marca 2016r., wpłynęły 4 uwagi – dotyczące ustaleń projektu planu, sformułowane przez osoby fizyczne i prawne.

3. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Chojnowa w drodze Zarządzenia nr 37/2016 z dnia 30 marca 2016r.

4. Zgodnie z § 2 ww. zarządzenia – uwag sformułowanych przez: Wójta Gminy Chojnów, reprezentującego mieszkańców gminy (68 osób) oraz Sołtysa Sołectwa Michów, Samorząd Mieszkańców Wsi w Michowie, Ludowy Zespół Sportowy „PŁOMIEŃ MICHÓW”, Mirosława Kańczugę i Jacka Bobiowskiego – nie uwzględniono, uznając je za bezzasadne i uniemożliwiające realizację istotnych ustaleń planu.

5. Zgodnie z § 3 ww. zarządzenia uwagę sformułowaną przez Jana Kozubskiego uwzględniono częściowo, uznając ją w części dotyczącej maksymalnej wysokości zabudowy oraz wysokości posadowienia parteru – za zasadną.

6. Na podstawie art. 17 pkt 14 projekt zmiany planów miejscowych został przedstawiony Radzie Miejskiej Chojnowa wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

7. Rada Miejska Chojnowa po uprzednim rozpatrzeniu, **nie uwzględnia następujących uwag** do ustaleń zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów, wniesionych przez:

1) Wójta Gminy Chojnów, Urząd Gminy Chojnów, złożonej w imieniu mieszkańców gminy (wykaz 68 osób), w zakresie sprzeciwu wobec zmiany przeznaczenia terenu ulicy Łużyckiej na teren zabudowy produkcyjnej i przemysłowej, baz, składów i magazynów; teren zabudowy usługowej komercyjnej; teren drogi wewnętrznej, co w opinii składających uwagę skutkować będzie utratą przez drogę statusu drogi publicznej i spowoduje jej docelowe wyłączenie z ruchu komunikacyjnego,

2) Sołtysa Sołectwa Michów, Samorząd Mieszkańców Wsi w Michowie, Ludowy Zespół Sportowy „PŁOMIEŃ MICHÓW”, w zakresie sprzeciwu wobec zmiany przeznaczenia terenu ulicy Łużyckiej na teren zabudowy produkcyjnej i przemysłowej, baz, składów i magazynów; teren zabudowy usługowej komercyjnej; teren drogi wewnętrznej, co w opinii składających uwagę skutkować będzie utratą przez drogę statusu drogi publicznej i spowoduje jej docelowe wyłączenie z ruchu komunikacyjnego,

3) Mirosława Kańczugi i Jacka Bobiowskiego, w zakresie:

   a) uwzględnienia jako przeznaczenia dopuszczalnego dla terenu 6.3.MW – nieuciążliwych usług komercyjnych wbudowanych w budynek mieszkalny wielorodzinny - realizowanych w kondygnacji parteru,

   b) rozszerzenia ustalonego dla terenu 6.2.MN przeznaczenia podstawowego o zabudowę wielorodzinną;

4) Jana Kozubskiego, w zakresie wykreślenia z projektu uchwały zapisów zawartych w § 28 ust.2 pkt 4, zmiany załącznika graficznego dla jednostki określonej symbolem 15.1.MN, w zakresie ograniczeń związanych z położeniem ww. terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oraz w zakresie ponownego uzgodnienia projektu planu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej we Wrocławiu i ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu – w kontekście nowelizacji ustawy Prawo wodne.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów

Na podstawie art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W trybie art. 20 ust.1, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Przedmiotowa zmiana planu obejmuje 23 rozdzielne obszary, położone w mieście Chojnów, o łącznej powierzchni 24,90 ha. Tereny te, dotychczas znajdowały się w granicach kilku obowiązujących dla terenu miasta - planów zagospodarowania przestrzennego, takich jak:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa (obszar wynikający z uchwały nr XV/77/99 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 września 1999r. - tereny w granicach administracyjnych miasta Chojnowa z wyłączeniem jednostki południowej, północnej, śródmieścia, rejonu ulicy Łużyckiej i działek nr: 151/1, 154/2, 155/2, 156, 157/1, 157/2 i 177/3 w obrębie 3, działek nr: 3, 4, 5, 6, 372/2, 131/4, 230/1 i 230/2 w obrębie 4 oraz części działki nr 135/4 i 135/7 w obrębie 6), uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 stycznia 2002 r., w granicach którego znajdują się objęte niniejszym opracowaniem tereny: nr 1, nr 3, nr 4, część nr 7, nr 13, nr 14, nr 15, nr 16, nr 17, nr 18, nr 19, nr 20, część nr 21, część nr 22.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów Północnej Jednostki Produkcyjnej w Chojnowie, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 5 grudnia 2006r., w granicach którego znajduje się objęty niniejszym opracowaniem teren nr 2,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa, uchwalony uchwałą Nr IV/34/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 grudnia 1998 r., w granicach którego znajduje się objęty niniejszym opracowaniem: teren nr 5, nr 6, część terenu nr 7,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Chojnów, uchwalony uchwałą Nr IX/41/11 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 30 czerwca 2011 r., w granicach którego znajduje się część terenu nr 7, teren nr 8, teren nr 9, teren nr 10, część terenu 21, część terenu nr 22.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy przemysłowo-składowej na działce nr 327/2 w obrębie nr 4 w Chojnowie, uchwalony uchwałą Nr IV/27/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 grudnia 1998 r., w granicach którego znajduje się część terenu nr 7.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 26 października 2005 r., w granicach którego znajdują się objęte niniejszym opracowaniem tereny: nr 11, nr 12.

Dla terenu opracowania nr 23 nie obowiązują ustalenia żadnego planu miejscowego.

Do sporządzenia planu przystąpiono po szczegółowej analizie wniosków złożonych w latach 2013 – 2014 przez osoby fizyczne i prawne oraz po analizie wniosków sformułowanych w tym okresie przez Gminę Miejską Chojnów. Zagospodarowanie terenów zakwalifikowanych do zmiany ustaleń obowiązujących planów przedstawia się następująco:

Teren nr 1 – obejmujący teren działki nr 48/1. Teren od strony północno-wschodniej graniczy z pasem drogowym drogi gminnej wylotowej w kierunku sąsiedniej wsi Jerzmanowice, od strony zachodniej graniczy zaś z ciekiem wodnym Karkoszka. W stanie istniejącym większa część obszaru stanowi teren rolny (pole uprawne), część zachodnia (najniżej położona) przylegająca bezpośrednio do cieku porośnięta jest roślinnością trawiastą oraz wysoką (drzewa). Przez działkę przebiega linia napowietrzna średniego napięcia.

Teren nr 2 – obejmujący teren działki nr 22/59. W stanie istniejącym teren stanowi nieużytek, porośnięty roślinnością trawiastą, krzewami i nielicznymi drzewami. Północna granica terenu to granica administracyjna miasta. Teren od strony południowo-zachodniej graniczy z pasem drogowym drogi wojewódzkiej nr 328 - ulicą Kraszewskiego, od strony zachodniej z ciekiem, zasilającym wody cieku Karkoszki.
Teren nr 3 – obejmujący działkę nr 12/17. Znajduje się tu boisko sportowe o nawierzchni trawiastej oraz plac zabaw dla dzieci, ogrodzony drewnianym płotkiem. Teren porośnięty jest roślinnością trawiastą i nielicznymi drzewami. Najbliższe sąsiedztwo to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ulice: Wyspiańskiego i Zapolskiej, warsztat samochodowy; w odległości 100m na północ przebiega linia kolejowa.

Teren nr 4 – obejmujący część działki nr 21/24. Jest to teren zakładu usługowo-produkcyjnego „Narzędziowiec" Sp. z o.o. Obszar dostępny od ulicy W. Witosa, w pełni uzbrojony. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Teren nr 5 – obejmujący działkę nr 31. Teren dostępny od ulicy Boh. Getta Warszawskiego, zabudowany podpiwniczonym budynkiem dwukondygnacyjnym (parter i poddasze użytkowe) oraz budynkami gospodarczymi, porośnięty roślinnością niską, ponadto krzewami zimozielonymi oraz drzewami iglastymi i liściastymi.

Teren nr 6 – obejmujący działki nr 27/3, 27/4 oraz 466/7, obejmuje teren poprodukcyjny – niegdyś funkcjonowała tu mleczarnia oraz budynki gospodarcze-garaże. Teren dostępny komunikacyjnie od strony ulicy Małachowskiego oraz Witosa, położony wśród zabudowy mieszkaniowej, w pełni uzbrojony, ogrodzony oraz zabudowany, porośnięty zaniedbaną obecnie roślinnością niską oraz wysoką, wraz z licznymi samosiejkami drzew (klony).

Teren nr 7 – obejmujący fragment ulicy Dąbrowskiego (nawierzchnia utwardzona, szpaler drzew), ulice: Reymonta (nawierzchnia częściowo utwardzona) i Ogrodową (nawierzchnia szutrowa), teren zielony przy ul. Głowackiego do ul. Chmielnej (roślinność trawiasta, zieleń wysoka-drzewa) oraz teren zabudowany ograniczony ulicami: Ogrodową, Chmielną i Reymonta (zabudowa mieszkaniowa).

Teren nr 8 – obejmujący część działki nr 12/10, położony przy skrzyżowaniu ulic Małachowskiego i Dąbrowskiego, w sąsiedztwie budynku mieszkalnego wielorodzinnego i Miejskiego Domu Kultury. W stanie istniejącym teren okala niski kamienny murek; ponadto teren porośnięty jest roślinnością niską (trawa) oraz krzewami zimozielonymi.

Teren nr 9 – obejmujący część działki nr 284/15 oraz działkę nr 284/4, położony przy ulicy Niemcewicza. Teren zabudowany parterowym budynkiem usługowym, porośnięty roślinnością niską i kilkoma krzewami.

Teren nr 10 – obejmujący działkę nr 300/2, Pl. Wogezów, pomiędzy ulicami: Poźniaków, Reja i Legnicką. Jest to teren zagospodarowany (trawniki, rabata kwiatowa, krzewy zimozielone i liściaste, drzewa wysokie, ławki), o nawierzchni chodników z kostki betonowej. Zinwentaryzowano tu niewielkich rozmiarów obiekt budowlany, przez mieszkańców zwany „Grzybkiem"(średnica ok. 3,5m i wys. ok. 4m, elewacja drewniana, dach pokryty dachówką ceramiczną), który w przeszłości pełnił różne funkcje handlowe. Teren zlokalizowany w granicy strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Zinwentaryzowano tu grupę drzew stanowiącą pomnik przyrody - Gleditzja trójcieniowa *(Gleditsia triacanthos L.)*.

Teren nr 11 – obejmujący część działki nr 450/15, stanowi podwórze - wnętrze w kwartale zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Kościuszki. Teren objęty opracowaniem zabudowany jest dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym oraz przylegającym do niego budynkiem gospodarczym; o nawierzchni gruntowej.

Teren nr 12 – obejmujący działkę nr 209/70. Teren dostępny od ulicy Drzymały, od frontu ogrodzony siatką stalową, zabudowany budynkiem dwukondygnacyjnym, z roślinnością niską trawiastą oraz wysoką: drzewa iglaste (świerki) i liściaste (robinia akacjowa).

Teren nr 13 – obejmujący działki nr 69/9, nr 69/16 i część działki nr 69/18. Teren położony w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych, obecnie niezagospodarowany, uzbrojony, posiadający dostęp do ulic

Drzymały i Chopina. W stanie istniejącym obszar bardzo zaniedbany, zaśmiecony, porośnięty roślinnością ruderalną, z licznymi samosiejkami, częściowo ogrodzony, z drogą wewnętrzną o nawierzchni szutrowej.

Teren nr 14 – obejmujący odcinek ulicy Legnickiej – droga wojewódzka nr 328 (od mostu na rzece Skora), ulicy Lubińskiej, oraz Przelot; wraz z terenami sąsiednimi: zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługową, ulicami Broniewskiego (fragment) i Goleszańską (fragment) oraz zabudową zagrodową i terenem pól uprawnych. W ciągu ulicy Goleszańskiej oraz ul. Lubińskiej występują napowietrzne elektroenergetyczne linie niskiego napięcia.

Teren nr 15 – obejmujący działkę nr 229 i część działki nr 224. Teren bardzo zaniedbany, zaśmiecony, położony wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, sąsiaduje bezpośrednio z terenem Dolnośląskiego Ośrodka Pielęgnacyjno-Rehabilitacyjnego „Niebieski Parasol". W stanie istniejącym obszar porośnięty bujną roślinnością ruderalną oraz wysoką – głównie licznymi samosiejkami (dęby, lipy, klony).

Teren nr 16 – obejmujący część działki nr 12/17 (ul. Okrzei), **część działki nr 14** (ul. Łużycka) oraz **część działki nr 13** (w). Obie drogi posiadają nawierzchnię gruntową oraz sąsiadują z zabudową produkcyjno-przemysłową oraz terenami rolnymi (Gmina Chojnów). Część terenu objętego opracowaniem – odcinek ulicy Okrzei sąsiaduje z granicą administracyjną miasta Chojnów wzdłuż cieku wodnego (dz. nr 13). Zieleń na terenie opracowania stanowią: zieleń niska - gatunki zbiorowisk segetalnych oraz z rodziny wiechlinowatych (*Poaceae*), ponadto róża dzika *(Rosa canina L.);* zieleń wysoką stanowią pojedyncze drzewa: w ciągu ulicy Łużyckiej: bez czarny, grusza, dąb, głóg; oraz ulicy Okrzei: topola osika *(Populus tremula L.)*. Przez teren opracowania przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia średniego napięcia.

Teren nr 17 – obejmujący działkę nr 7 - od ulicy Goleszańskiej do rzeki Skora, stanowi część trasy nieczynnej linii kolejowej. To fragment drogi kolejowej położonej na nasypie – czyli wyniesionej w stosunku do terenów przyległych – tu: ogródków działkowych. W stanie istniejącym teren niezagospodarowany, z nawierzchnią podtorza pozostałą po podkładach kolejowych (tłuczeń bazaltowy), porośnięty roślinnością ruderalną oraz wysoką (bez czarny, dąb, głóg).

Teren nr 18 – obejmujący działkę nr 195 - od rzeki Skora do drogi wojewódzkiej nr 328 ulicy Legnickiej, stanowi część trasy nieczynnej linii kolejowej. To fragment drogi kolejowej położonej na nasypie – czyli wyniesionej w stosunku do terenów przyległych – tu: ogródków działkowych. W stanie istniejącym teren niezagospodarowany, z nawierzchnią podtorza pozostałą po podkładach kolejowych (tłuczeń bazaltowy), porośnięty roślinnością ruderalną oraz wysoką (róża dzika, bez czarny, dąb, głóg).

Teren nr 19 – obejmujący części działek nr 146/6 i 146/11, obszar położony między budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, i stanowiący ich wnętrze; o nawierzchni gruntowej, dostępny komunikacyjnie od ulicy Grunwaldzkiej, Chrobrego oraz Paderewskiego. Teren w stanie istniejącym służy mieszkańcom jako parking.

Teren nr 20 – obejmujący teren części działki nr 287/3, położony przy ul. Boh. Powstania Warszawskiego, wśród zabudowań mieszkaniowych wielorodzinnych, porośnięty roślinnością trawiastą oraz szpalerem drzew (lipy).

Teren nr 21 – obejmujący teren działek nr: 225/8, 226/7, 226/8, 226/9 i 289 (część). To obszar położony na osiedlu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, pomiędzy ulicami: Boh. Powstania Warszawskiego, Sikorskiego, Maczka; poprzecinany ścieżkami z płyt betonowych, o nawierzchni trawiastej, oraz będący w stanie istniejącym terenem rekreacyjnym dla mieszkańców osiedla – jest tu boisko do gry w piłkę oraz mały placyk zabaw. Zieleń wysoka – krzewy zimozielone oraz drzewa iglaste. W północnej części terenu opracowania znajdują się fundamenty zaniechanej budowy przedszkola.

Teren nr 22 – obejmujący teren sąsiadujący z osiedlem mieszkaniowym od strony zachodniej, od północy z ul. Sikorskiego, stanowiący niezagospodarowany obszar porośnięty roślinnością trawiastą oraz licznymi drzewami (liściaste, owocowe), wraz z terenem nieczynnej linii kolejowej po stronie wschodniej, biegnącej częściowo na nasypie (wyniesienie w terenie), a następnie w przekopie (w zagłębieniu terenu), dochodzący do drogi krajowej nr 94 ul. Parkowej.

Teren nr 23 – obejmujący działkę nr 39, od drogi krajowej nr 94 - ulicy Parkowej, aż do południowej granicy administracyjnej miasta; stanowi część trasy nieczynnej linii kolejowej. To fragment drogi kolejowej położonej w przekopie – czyli zagłębionej w stosunku do terenów przyległych – tu: terenów

rolnych. W stanie istniejącym teren niezagospodarowany, z nawierzchnią podtorza pozostałą po podkładach kolejowych (tłuczeń kolejowy), porośnięty roślinnością ruderalną oraz wysoką (robinia akacjowa, bez czarny, dąb, głóg), bardzo zaśmiecony.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu – burmistrz miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.
Analiza ustaleń polityki przestrzennej miasta, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnów, dla przedmiotowych objętych opracowaniem terenów, wykazała iż znacząca większość projektowanych zamierzeń inwestycyjnych jest zgodna z założeniami zawartymi w studium. Dla części terenów, wykazujących sprzeczność z ustaleniami studium, Rada Miejska Chojnowa uchwałą nr XLIII/215/14 z dnia 28 sierpnia 2014r., przystąpiła do zmiany studium w celu zweryfikowania jego ustaleń pod kątem docelowej realizacji założeń zawartych we wnioskach inwestorskich. Zmiana studium uchwalona została uchwałą nr XIV/59/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 24 września 2015 r. tak więc projektowane zamierzenia inwestycyjne są zgodne z założeniami zawartymi w studium.

Procedury sporządzania planu przebiegały następująco:

1) Uchwałą Nr XLIII/216/14 z dnia 28 sierpnia 2014 r. Rada Miejska Chojnowa przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów,
2) Uchwałą Nr VI/22/15 z dnia 29 stycznia 2015 r. Rada Miejska Chojnowa zmieniła ww. uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów,
3) W dniu 3 kwietnia 2015 r. w „Gazecie Chojnowskiej", ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany miejscowych planów, ogłoszenie zamieszczono również w Biuletynie Informacji Publicznej, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń.
4) Pismem znak GR.6721.1.2.2015 z dnia 3 kwietnia 2015 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planów.
5) Przy pismach znak GR.6721.1.3.2015 i GR.6721.1.4.2015 z dnia 3 kwietnia 2015 r. zwrócono się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
6) Zarządzeniem nr 64/2015 z dnia 12 czerwca 2015r. Burmistrz Miasta Chojnowa rozpatrzył wniosek złożony w trybie art.17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7) Zakres i stopień szczegółowości Prognozy oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo znak WSI.411.105.2015.KM z dnia 27.04.2015r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (pismo znak ZNS-700-1-2/2911/15 z dnia 28.04.2015r.).
8) Na potrzeby projektu zmiany planów zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne.
9) W dniu 30 lipca 2015r. projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną w Chojnowie.
10) Zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy pismach z dnia 7 sierpnia 2015 r., projekt zmiany planów został przesłany do opiniowania i uzgadniania.
11) Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta Chojnowa, w związku z czym zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.) nie wymaga uzyskania zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
12) Projekt zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2016 r. do 23 lutego 2016 r. zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planów rozwiązaniami odbyła się dnia 18 lutego 2016 r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.
13) W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do 9 marca

2016r. wniesiono 4 uwagi do projektu planu w tym jedna z ww. uwag sformułowana została w imieniu 68 osób.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów **uwzględnia:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe. Na potrzeby projektu planu przeprowadzono gruntowną inwentaryzację terenów. Stwierdzono występowanie terenów zainwestowanych, częściowo zainwestowanych oraz całkowicie niezainwestowanych – rozproszonych w granicach administracyjnych miasta. Dotychczasowe podziały terenów oraz ich zainwestowanie zostały w maksymalnym stopniu poszanowane. Zawarte w projekcie rozwiązania oraz zapisy dotyczące ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały dostosowane do istniejącej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem budynków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wymagania dotyczące ochrony środowiska zostały w projekcie planu szczegółowo opisane w § 6, a przedłożony do zaopiniowania projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu przy piśmie znak WSI.410.423.2015.KM.2 z dnia 23 października 2015r. oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy – przy piśmie znak ZNS-700-2-9/6737/15 z dnia 03 września 2015r.
   W granicach terenów nr 1, 3, 14 i 22 zlokalizowano wody powierzchniowe - rowy melioracyjne. Tereny nr 1, 2, 14, 16, 17 i 18 graniczą z wodami powierzchniowymi płynącymi – rzeką Skorą, innymi ciekami lub rowami melioracyjnymi. W granicach pozostałych obszarów objętych niniejszym opracowaniem nie stwierdzono występowania: cieków, rowów, wód stojących ani też terenów podmokłych. W projekcie planu wprowadzono obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Czarna Woda od źródła do Karkoszki o kodzie PLRW6000171386529, która stanowi scaloną część wód Czarna Woda od źródła do Karkoszki (SO0705), Skora od Kraśnika do Czarnej Wody o kodzie PLRW6000201386699, która stanowi część scalonej części wód Skora (SO0707)) i wód podziemnych. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, uzgodnił przełożony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – Postanowieniem przy piśmie ZP/U/7121/2243/15 z dnia 22 grudnia 2015r.
   Na terenie 10.1.ZP znajduje się Gleditczja trójcierniowa Gleditsia triacanthos stanowiąca pomnik przyrody, wskazana do bezwzględnego zachowania. Tereny objęte opracowaniem położone w mieście Chojnów nie są objęte ochroną w ramach sieci Natura 2000.
   Ponadto w granicach opracowania występują grunty rolne wskazane zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Chojnowa – do zurbanizowania;
3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945r. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy „OW' obserwacji archeologicznej. Ochroną zgodnie z przepisami szczególnymi obejmuje się budynki przy ul. Legnickiej 69, 75, 77, 81 i 83, będące zabytkami ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Postanowieniem nr 479/2015 z dnia 06 listopada 2015r. przy piśmie L/N.5150.24.2015.ML;
4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań. Ponadto w planie wprowadzono zapisy stanowiące, iż dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi;
5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Główną przyczyną opracowania planu jest

właśnie walor ekonomiczny przestrzeni. Do sporządzenia planu przystąpiono po szczegółowej analizie wniosków złożonych w latach 2013 – 2014 przez osoby fizyczne i prawne oraz po analizie wniosków sformułowanych w tym okresie przez Gminę Miejską Chojnów. Oprócz zmian obejmujących niewielkie korekty w zapisach dotychczas obowiązujących planów miejscowych, zasadnicze znaczenie ma planowane odstąpienie od obowiązujących dotychczas rezerw terenowych pod komunikację. Rezygnację ze zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej na rzecz nowych terenów inwestycyjnych, jak również przeznaczenie terenu nieczynnej linii kolejowej pod drogi rowerowe – uznano za niezbędne dla rozwoju miasta oraz właściwego pod względem ekonomicznym wykorzystania przestrzeni. Prawo własności zostało w maksymalnym stopniu poszanowane;

6) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (Postanowienie Nr 250/Chojnów/15 z dnia 17 sierpnia 2015r.), natomiast Komenda Powiatowa Policji w Legnicy, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Nadodrzański Oddział Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim uzgodniły projekt planu w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
7) potrzeby interesu publicznego. W granicach planu obszary przestrzeni publicznych występują w postaci dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej. Opracowanie planu ma na celu m.in. umożliwienie realizacji dróg rowerowych w miejscu nieczynnej linii kolejowej oraz odstąpienie od realizacji zabudowy na rzecz utrzymania zieleni urządzonej na Pl. Wogezów zlokalizowanym pomiędzy ulicami: Poźniaków, Reja i Legnicką. Ponadto odstąpienie od rezerwy terenowej pod drogę wojewódzką na rzecz nowych terenów inwestycyjnych poparte jest wnioskami właścicieli terenów objętych ww. rezerwą. Zmiana planu pozostaje w zgodzie z szeroko rozumianym interesem publicznym;
8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci;
9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o jednoczesnym przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanej wraz z projektem planu miejscowego było zamieszczone w prasie lokalnej („Gazeta Chojnowska”), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. Dokumenty planistyczne były udostępnianie wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Podobnie ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, było zamieszczone w prasie lokalnej („Gazeta Chojnowska”), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń;
10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – projekt planu dotyczy obszaru w pełni uzbrojonego w sieci infrastruktury technicznej a co za tym idzie posiada on w stanie istniejącym dostęp do wody z sieci wodociągów miejskich.

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”. W przeprowadzonej procedurze planistycznej został zgłoszony przez osoby fizyczne jeden wniosek do planu oraz 4 uwagi do projektu wyłożonego do publicznego wglądu.

Wniosek dotyczył proponowanej zmiany w zakresie zagospodarowania terenu będącego własnością prywatną (obszar nr 6), natomiast złożone uwagi dotyczyły ochrony istniejącego stanu zagospodarowania

terenu ulicy Łużyckiej (obszar nr 16). Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organ zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Wprowadzone zmiany pozwalają na lepsze i bardziej ekonomiczne wykorzystanie terenu. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – oprócz zmian obejmujących niewielkie korekty w zapisach dotychczas obowiązujących planów miejscowych, zasadnicze znaczenie ma planowane odstąpienie od obowiązujących dotychczas rezerw terenowych pod komunikację. Rezygnację ze zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej na rzecz nowych terenów inwestycyjnych, jak również przeznaczenie terenu nieczynnej linii kolejowej pod drogi rowerowe – uznano za niezbędne dla rozwoju miasta oraz właściwego pod względem ekonomicznym wykorzystania przestrzeni;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w Chojnowie nie funkcjonuje publiczny transport zbiorowy;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – jednym z ustaleń planu jest umożliwienie realizacji dróg rowerowych w miejscu nieczynnej linii kolejowej (tereny 17.1.KDr, 18.1.KDr, 18.3.KDr, 18.5.KDr, 22.5.KDr, 23.1.KDr). Realizacja ustaleń planu ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach administracyjnych miasta Chojnowa ze znaczną przewagą terenów położonych w ścisłym centrum.

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

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki ww. analiz po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Chojnowie, Burmistrz Miasta Chojnowa przekazał radzie celem podęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych. Rada Miejska Chojnowa dnia 4 maja 2016r. podjęła uchwałę nr XX/94/16 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa. Zgodnie z ww. oceną:

„12.3. Obszary objęte planami miejscowymi, będącymi w trakcie procedowania

„Jak już wcześniej zostało przywołane Gmina Miejska Chojnów obecnie w całości jest pokryta obowiązującymi planami miejscowymi. Na przestrzeni ostatnich lat sukcesywnie przystępuje się do nowych planów miejscowych, które głównie dostosowują już obowiązujące akty prawne do aktualnych uwarunkowań. W dniu 28 sierpnia 2014 r. przyjęto uchwałę nr XLIII/216/14 Rady Miejskiej Chojnowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów, zmienioną uchwałą nr VI/22/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 29 stycznia 2015 r.”

oraz

„Przedmiotem ustaleń przystąpienia są 23 rozdzielne obszary w różnych częściach miasta o łącznej powierzchni 24,9 ha, które będą elementem dopełniającym lub aktualizującym planowaną strukturę

przestrzenną miasta - zdefiniowaną w starszych obowiązujących dokumentach planistycznych.
W zakresie funkcji dla terenów projekt określa różnorodne sposoby zagospodarowania w zależności od lokalizacji i już istniejących uwarunkowań. Można wyróżnić powtarzającą się wiodącą funkcję przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową. W projekcie zostały również wyznaczone obszary pod zabudowę przemysłową i usługową oraz dla części terenów elementy układu komunikacyjnego. Wprowadzone zostały także tereny o charakterze przestrzeni publicznej i rekreacyjnej t.j. tereny zieleni urządzonej oraz wydzielony teren ścieżki pieszo-rowerowej. Przystąpienie do mpzp jest także próbą odpowiedzi na zmieniające się uwarunkowania przestrzenne, społeczno-gospodarcze i aktualne potrzeby inwestycyjne. Opracowywany projekt przyczyni się również do aktualizacji części obowiązujących mpzp do obecnie obowiązujących przepisów prawnych oraz kreowania polityki przestrzennej gminy zgodnie z uchwaloną w 2015 roku zmianą Studium."

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Jak wynika z prognozy skutków finansowych opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu miejscowego - uchwalenie planu przyniesie przychody dla budżetu Miasta Chojnów w wysokości 1 047 973 złotych w perspektywie dziesięcioletniej, przy zdyskontowaniu strumieni pieniężnych na dzień opracowania prognozy.

Zgodnie z art. 55 ust.3 i art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu, przedstawia się następująco:

Sposób uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.
Prace nad prognozą prowadzone były równolegle z pracami nad projektem planu, w ścisłej współpracy z zespołem opracowującym projekt planu. Przed opracowaniem planu sporządzono również opracowanie ekofizjograficzne. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W planie uwzględniono zalecenia ekofizjografii i prognozy co powinno zapewnić minimalizowanie niekorzystnych skutków dla środowiska i jego prawidłowe funkcjonowanie. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju. Ustalenia szczegółowe wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zostały wprowadzone do planu podczas procesu projektowania w postaci następujących zapisów:

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Czarna Woda od źródła do Karkoszki o kodzie PLRW6000171386529, która stanowi scaloną część wód Czarna Woda od źródła do Karkoszki (SO0705), Skora od Kraśnika do Czarnej Wody o kodzie PLRW6000201386699, która stanowi część scalonej części wód Skora (SO0707)) i podziemnych m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów na terenie Gminy Chojnów.
2. Oddziaływanie na środowisko wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4 z wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).
3. Wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
4. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4 z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem:

1) MN – obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
2) MW – obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

6. Tereny, których oznaczenia literowe nie zawierają symbolu MN lub MW, nie należą do terenów, dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
7. Ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. W przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieszczelnych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
9. 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.
10. Wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska.
11. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
12. Na terenie 10.1.ZP 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.

Opinie właściwych organów.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu zaopiniował pozytywnie przedłożony projekt zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – przy piśmie znak WSI.410.423.2015.KM.2 z dnia 23 października 2015r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legnicy, zaopiniował pozytywnie przedłożony projekt zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – przy piśmie znak ZNS-700-2-9/6737/15 z dnia 03 września 2015r.

Dolnośląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny we Wrocławiu, zaopiniował przedmiotowy projekt zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Wrocławiu, Delegatura w Legnicy przy piśmie DL.DI.7040.36.2015 z dnia 21.08.2015 r., stwierdził brak podstawy prawnej do zaopiniowania.

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, uzgodnił przedłożony projekt zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – Postanowieniem przy piśmie ZP/U/7121/2243/15 z dnia 22 grudnia 2015r.

Zgłoszone wnioski i uwagi.

Po ogłoszeniu w prasie oraz zamieszczeniu na tablicy ogłoszeń obwieszczenia o wyłożeniu w/w planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 1 lutego 2016r. do 23 lutego 2016r., w ustawowym terminie (do dnia 9 marca 2016r.) wpłynęły 4 uwagi – dotyczące ustaleń projektu planu, sformułowane przez osoby fizyczne i prawne.

Burmistrz miasta Chojnowa uwagi rozpatrzył Zarządzeniem nr 37/2016 z dnia 30 marca 2016r.

Uwag sformułowanych przez: Wójta Gminy Chojnów, reprezentującego mieszkańców gminy (68 osób) oraz Sołtysa Sołectwa Michów, Samorząd Mieszkańców Wsi w Michowie, Ludowy Zespół Sportowy „PŁOMIEŃ MICHÓW", Mirosława Kańczugę i Jacka Bobiowskiego – nie uwzględniono – uznając je za bezzasadne i uniemożliwiające realizację istotnych ustaleń planu.

Uwagę sformułowaną przez Jana Kozubskiego uwzględniono częściowo – uznając ją w części dotyczącej maksymalnej wysokości zabudowy oraz wysokości posadowienia parteru – za zasadną.

Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało

przeprowadzone.

Ze względu na rozproszony w odniesieniu do granic miasta obszar objęty opracowaniem, nie stwierdza się transgranicznego oddziaływania projektowanych inwestycji na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Analiza skutków, czyli monitorowanie i ocena realizacji planowanego zagospodarowania terenu ustalonego przedmiotowym planem miejscowym – wymaga określenia podstawowych grup wskaźników. Mogą być one wyznaczone w kategoriach dotyczących presji na środowisko przyrodnicze, emisji i imisji do powietrza lub ładu przestrzennego.

Proponuje się następujące wskaźniki w podziale na grupy:

1) wskaźniki realizacji celów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i racjonalnego użytkowania zasobów przyrody:
   - ochrony przyrody,
   - ochrony krajobrazu,
   - ochrony wód powierzchniowych,
   - ochrony wód podziemnych,
2) wskaźniki zrównoważonego wykorzystania materiałów, wody i energii:
   - materiałochłonności,
   - wodochłonności,
   - energochłonności,
   - kształtowania stosunków wodnych,
3) wskaźniki realizacji celów z zakresu właściwych relacji między zdrowiem a środowiskiem,
4) wskaźniki jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego:
   - jakości wód,
   - jakości (zanieczyszczenia) powietrza,
   - gospodarowania odpadami,
   - jakości klimatu akustycznego (oddziaływania hałasu),
   - bezpieczeństwa elektromagnetycznego (oddziaływania pól elektromagnetycznych),
   - wskaźniki sprawności monitoringu i obiegu informacji o stanie środowiska.

Wskaźniki te, w przeważającej większości, opierają się na badaniach wykonywanych przez GUS, WIOŚ, PIOŚ. Wyniki badań prowadzonych corocznie przez ww. instytucje są powszechnie dostępne w raportach przez nie opracowanych. Przykładowo, wyniki oceny stanu środowiska publikowane przez WIOŚ mogą być jedną z metod analizy skutków realizacji planu, obrazującą zmiany parametrów jakościowych opisujących stan wód, powietrza, gleb, fauny, flory itp.

Z uwagi na charakter planowanego przedsięwzięcia, brak na etapie sporządzania planu miejscowego - możliwości nałożenia na inwestora lub określenia obowiązkowego zakresu monitoringu stanu środowiska obszaru objętego opracowaniem.

Skutki realizacji ustaleń miejscowego planu i analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenę pozytywnych i negatywnych skutków realizacji planu, proponuje się dokonywać zgodnie z przepisem art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów – jest możliwe, jego ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa a procedury prac planistycznych wynikające z obowiązujących aktów prawnych zostały wyczerpane.

Część tekstową planu stanowi treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

2. Załączniki od nr 1 do nr 14 – stanowiące rysunek planu w skali 1:1000.
3. Załącznik nr 15 zawierającym oznaczenia do rysunku planu.
4. Załącznik nr 16 – Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
5. Załącznik nr 17 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.