UCHWAŁA NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA

z dnia 30 listopada 2022 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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XLIV/215/21 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa (uchwała Rady Miejskiej Chojnowa nr LXVIII/310/22 z dnia 30 listopada 2022 r. – tekst jednolity), 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. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) 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 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
2) załącznik nr 15 – oznaczenia do rysunku planu stanowiącego załączniki od nr 1 do nr 14.
3) załącznik nr 16 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
4) załącznik nr 17 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
5) załącznik nr 18 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ilekroć w dalszej części 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 na mapie 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 przeznaczenie, które w ramach realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
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 mieszkalnego lub usługowego, a pozostała część elewacji frontowej nie może tej linii przekraczać (garaże wbudowane w bryłę budynku wliczają się w długość jego elewacji frontowej). Dopuszcza się przekroczenie ww. linii dla wysuniętych względem elewacji o nie więcej niż:

a) 1,0 m – okapów, gzymsów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji,

b) 2,5 m – balkonów, ganków, werand, wykuszy, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku;

8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż:

a) 1,0 m – dla okapów, gzymsów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji,

b) 2,5 m – dla balkonów, ganków, werand, wykuszy, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku;

9) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty służące działalności z zakresu:

a) działalności biurowej (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 i inne usługi turystyczne,

c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2, z wyjątkiem stacji paliw i sprzedaży samochodów,

d) gastronomii (restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, piwiarnie, winiarnie, bary, cukiernie oraz lodziarnie, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówki gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjne),

e) rzemiosła i usług drobnych (fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wykluczeniem: naprawy samochodów i motocykli, warsztatów samochodowych, warsztatów lakierniczych, stacji diagnostycznych, zakładów kamieniarskich, produkcji i przetwórstwa drewna),

f) usług informatycznych i łączności,

g) projektowania i innych form pracy twórczej,

h) edukacji (nauka, oświata, szkolenia, przedszkola),

i) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna, medycyna sportu, rehabilitacja, gabinety i przychodnie),

j) opieka społeczna, żłobki, domy opieki, domy seniora,

k) administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, MOPS, Centrum Integracji Społecznej,

l) a także usług podobnych do ww., nienależących do innej kategorii przeznaczenia terenu;

10) **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;

11) **usługach edukacji** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty służące działalności z zakresu nauki i oświaty, obiekty w których prowadzone są szkolenia i kursy, przedszkola, a także niezbędne zaplecze techniczne, sportowe i rekreacyjne;

12) **terenie obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty obejmujące: parkingi, miejsca postojowe, garaże w tym garaże wielopoziomowe i podziemne, warsztaty samochodowe, stacje serwisowe i diagnostyczne, lakiernie samochodowe, myjnie samochodowe w tym samoobsługowe;

13) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia i budowle do uprawiania sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

14) **krytych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć kryte w całości lub w części urządzenia i budowle do uprawiania sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

15) **mieszkaniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;

16) **zabudowie uzupełniającej** – należy przez to rozumieć wolno stojące budynki gospodarcze, wiaty, altany, oranżerie (ogrody zimowe), baseny i oczka wodne;

17) **zabudowie śródmiejskiej –** należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

18) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, pełniący funkcję ochronną w stosunku do zagospodarowania danego terenu oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie zagospodarowanie danego terenu od terenów sąsiednich;

19) **urządzeniach innych niż wolnostojące** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zamontowane na budynku, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

20) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty prawne;

21) **rozdziale** – należy przez to rozumieć rozdział niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planów określonej w § 1 ust.1, **są 24 rozdzielne obszary**, położone w mieście Chojnów, o łącznej powierzchni **25,8603 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;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) 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;

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

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

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

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;

12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

3. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują w granicach obszaru objętego planem;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;

3) 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 tożsama z granicą terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) symbole określające przeznaczenie terenu;

6) granica obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta;

7) granica obszaru ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r.;

8) granica obszaru „OW" obserwacji archeologicznej;

9) zespół budowalny wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

10) obszar Plant Miejskich wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

11) lokalizacja stanowisk archeologicznych;

12) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

13) zasięg zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%;

14) lokalizacja pomnika przyrody;

15) pas zieleni izolacyjnej;

16) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50m;

17) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150m;

18) wymiarowanie pasów drogowych;

19) wymiarowanie linii zabudowy.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do terenu o określonym rodzaju przeznaczenia, wydzielonego 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;

4) **UE** – teren usług edukacji;

5) **US** – teren usług sportu i rekreacji;

6) **PS –** teren składów i magazynów;

7) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

8) **ZD** – teren ogrodów działkowych;

9) **ZC** – teren cmentarza;

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

11) **EE** – teren elektroenergetyki;

12) **EC** – teren ciepłownictwa;

13) **KDG** – teren drogi publicznej głównej;

14) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;

15) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej;

16) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;

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

3. W tekście uchwały i na rysunku planu ustala się tereny, dla których ustalono więcej niż jedno podstawowe przeznaczenie terenu. Oznaczenia literowe przyjęte w ust. 2, dla terenów o więcej niż jednym przeznaczeniu podstawowym, w tekście uchwały i na rysunku planu zostały rozdzielone przecinkiem.

4. Dla terenów dla których jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne ustalono zabudowę usługową lub usługi wbudowane lub usługi edukacji, za zgodne z ustaleniami planu uznaje się usługi komercyjne jak i usługi publiczne.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) ustala się przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem lub ustaleniami szczegółowymi;

2) obowiązująca linia zabudowy, dla zabudowy uzupełniającej oraz garaży wolnostojących i wbudowanych – stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

   a) budynków stacji elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych SN/nN),

   b) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,

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

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

4) dla terenów wskazanych pod zabudowę dla których nie ustalono linii zabudowy – lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu;

5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile nie koliduje to z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się łączenie budynków, w tym o ile są dopuszczone na danym terenie: budynków gospodarczych, garaży i wiat, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;

7) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

8) na wszystkich terenach dopuszcza się:

   a) obiekty i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,

   b) obiekty budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 14), w tym z zakresu łączności publicznej,

   c) nieuciążliwe urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej (jak pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów),

   d) zieleń urządzoną,

e) drogi piesze i rowerowe,

f) parkingi dla rowerów;

9) elewacje budynków należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd oraz przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych;

10) dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną i stonowaną;

11) zakazuje się:

a) zastosowania sidingu jako materiału wykończeniowego, w tym na elewacjach,

b) kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych,

c) kształtowania elewacji zewnętrznych z blachy nieotynkowanej;

12) dla zabudowy istniejącej ustala się:

a) zakaz rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,

b) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom zabudowy i zagospodarowania określonym w ustaleniach dla terenów, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy,

c) dla budynków, których wysokość jest większa od wysokości ustalonej dla terenów na których się znajdują ustala się zakaz nadbudowy,

d) w przypadku gdy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu lub intensywność zabudowy działki budowlanej przekraczają wskaźniki określone w ustaleniach dla danego terenu, dopuszcza się utrzymanie istniejących wskaźników, ale ustala się zakaz ich powiększania,

e) dla działek, dla których udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie spełnia warunku określonego w ustaleniach dla danego terenu, ustala się zakaz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej;

13) określone w rozdziale 3, zasady i parametry kształtowania geometrii dachów, dotyczą bryły głównej budynku i głównych połaci dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów na terenie Gminy Chojnów;

2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów liniowych i inwestycji celu publicznego;

4) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);

5) 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;

6) wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

7) wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska, zgodnych z ograniczeniami i zakazami w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw – ustalonymi w przepisach odrębnych;

8) 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 odrębnymi;

9) w przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieszczelnych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo–wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;

10) powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami;

11) odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych;

12) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się, że dla terenów oznaczonych symbolem:

1) MN – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN,MW – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) MN,MW,U – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

4) MN,U – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

5) MW – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

6) MW,MN oraz MW,MN,U – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

7) MW,U oraz U,MW– obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

8) MW,KS – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

9) UE,ZP – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

10) US,ZP – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Tereny oznaczone symbolami innymi niż wymienione w ust.2, nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

4. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

5. Na terenie 16.1.UE,ZP znajdują się trzy pomniki przyrody, wskazane do bezwzględnego zachowania:

1) Dąb bezszypułkowy - *Quercus petrae*, Nazwa: Szafer;

2) Platan klonolistny - *Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica*), Nazwa: Witos;

3) Buk pospolity (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica*, Nazwa: Kopernik.

6. Na terenie 24.1.MW,U znajduje się oznaczona na rysunku planu zieleń wysoka, której zachowanie się zaleca.

7. Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 7. 1. Część obszarów objętych planem zlokalizowana jest w granicach:

1) obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta – obszary: 14, 15, 19 i częściowo obszar 16;

2) obszaru ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. – obszary: 2, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 oraz częściowo obszar 12;

3) obszaru „OW" obserwacji archeologicznej – obszary: 1, 2, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 oraz częściowo obszar 12;

4) Zespołu budowlanego fabryki rękawiczek P. Hoffmana, następnie R. A. Wirbel & Comp., obecnie budynki o zróżnicowanych funkcjach – obszar 24;

5) obszaru Plant Miejskich (w miejscu ogrodu zamkowego założonego na dawnej fosie) – częściowo obszar 16.

2. Obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta, stanowi obszar wpisany do rejestru zabytków (A/2644/420 z dn. 12.02.1956 r.) oraz do gminnej ewidencji zabytków.

3. Obszar ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. (z wyłączeniem obszaru wpisanego do rejestru zabytków), stanowi obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz znajdujący się w wykazie obiektów ujętych do objęcia wojewódzką ewidencją zabytków.

4. Obszar „OW" obserwacji archeologicznej – obejmuje tereny występowania pozostałości terenowych pradziejowego i historycznego osadnictwa i stanowi obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz znajdujący się w wykazie obiektów ujętych do objęcia wojewódzką ewidencją zabytków.

5. Zespół budowlany fabryki rękawiczek P. Hoffmana, następnie R. A. Wirbel & Comp., obecnie budynki o zróżnicowanych funkcjach – stanowi obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz znajdujący się w wykazie obiektów ujętych do objęcia wojewódzką ewidencją zabytków.

6. Obszar Plant Miejskich (w miejscu ogrodu zamkowego założonego na dawnej fosie, położony w południowej części miasta, między rz. Skorą a ul. Chmielną), stanowi obszar wpisany do rejestru zabytków (A/2807/519/L z dn. 13.05.1977 r.) oraz do gminnej ewidencji zabytków.

7. 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 podział gruntu na działki, wyznaczone 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) sytuowanie budynków i budowli gospodarczych dopuszcza się 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) ustala się następujące warunki kształtowania posadzki i nawierzchni dróg:

   a) w maksymalnym stopniu zachować relikty historycznych nawierzchni brukowych oraz chodników kamiennych,

   b) dopuszcza się nawierzchnie brukowe ulic modernizowanych i przebudowywanych,

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

   d) rodzaj kostki betonowej dostosować do charakteru zabytkowego obszaru,

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

f) 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,

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

7) ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy oraz zasady dotyczące przebudowy i remontów obiektów istniejących dla których obowiązują jednocześnie ustalenia zawarte w § 5 pkt 12:

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) dachy kryte dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni,

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),

f) dopuszcza się małe okienka typu „powieki”,

g) zakaz stosowania wieżyczek lub baszt,

h) zakaz stosowania ukośnych przypór,

i) zakaz stosowania sidingu na elewacjach,

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

k) zakaz sytuowania budynków z nieotynkowanych bali drewnianych,

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 gospodarczych, garaży, wiat, altan, budynków parterowych - dachy dwuspadowe kryte dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni, ponadto dopuszcza się dachy pulpitowe, kryte papą w kolorze szarym lub grafitowym lub blachą walcowaną w kolorze naturalnym szarym lub grafitowym.

8. Ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi obejmuje się oznaczone na rysunku planu budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

1) Willa, ul. J. Kilińskiego 4, XIX/XX w., dom mieszkalny;

2) Willa, ul. J. Kilińskiego 6, XIX/XX w., dom mieszkalny;

3) Kamienica, ul. M. Reja 5, ok. 1880-1890 r., dom mieszkalny;

4) Willa, ul. M. Reja 6, XIX/XX w., dom mieszkalny;

5) Kamienica, ul. M. Reja 11, (1880 - 1870 r.), dom mieszkalny;

6) Kamienica, ul. M. Reja 12, XX w., dom mieszkalny;

7) Kamienica, ul. Kolejowa 25, k. XIX/p.XX w., domy mieszkalne;

8) Budynek administracyjno-mieszkalny w zespole budowlanym fabryki rękawiczek P. Hoffmana, następnie R. A. Wirbel & Comp., d. Szkoła Podstawowa nr 3 im. M. Konopnickiej, ul. T. Kościuszki 30, 2 poł. XIX w., dom mieszkalny.

9. Dla budynków, o których mowa w ust.8, 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.

10. Ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmuje się ujęte w gminnej ewidencji zabytków stanowiska archeologiczne o numerach:

1) AZP 24/91/76-18 – późne średniowiecze XIV-XV/ osada (Stanowisko: 0.01 ha - 0.5 ha);

2) AZP 3/11/76-18 – chronologia nieokreślona/ślad osadnictwa (Stanow. archiwalne z lokalizacją).

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

12. Działania inwestycyjne związane ze zmianą zagospodarowania, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych – dotyczące obszarów i obiektów objętych ochroną wymienionych w ust.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 i 10 – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tereny oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDpj, US,ZP, ZC oraz UE,ZP stanowią obszary przestrzeni publicznej;

2) w przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie na zasadach określnych przepisami odrębnymi:

a) elementów zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej, w tym szpalerów drzew,

b) oświetlenia,

c) drogowskazów,

d) obiektów infrastruktury technicznej,

e) znaków i sygnałów drogowych,

f) wiat przystankowych.

§ 9. 1. Tereny 2.1.U,KS, 7.1.MW,MN i 17.1.MW,MN znajdują się:

1) częściowo w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%;

2) poza zasięgiem zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 1%;

3) poza zasięgiem zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 10%.

2. Tereny inne niż wymienione w ust. 1 znajdują się:

1) poza zasięgiem zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%;

2) poza zasięgiem zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 1%;

3) poza zasięgiem zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 10%.

3. Obszar wymieniony w ust.1 pkt 1, nie stanowi obszaru szczególnego zagrożenia powodzią dla którego zmiana zagospodarowania jest możliwa wyłącznie na zasadach określonych w ustawie Prawo wodne.

§ 10. 1. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości nie określa się.

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

1) dla terenów, których oznaczenia literowe zawierają symbole MN lub MW:

a) minimalna powierzchnia działki – 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m,

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

2) dla terenów niewymienionych w pkt 1:

a) minimalna powierzchnia działki – 50 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m,

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

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

1) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.2 pkt 4;

2) w strefach kontrolowanych gazociągów niskiego ciśnienia i średniego ciśnienia obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.2 pkt 5;

3) wyznacza się strefy sanitarne w odległości 50 m i 150 m od granic istniejącego Cmentarza Komunalnego w Chojnowie oraz od linii rozgraniczających teren projektowanego cmentarza 8.6.ZC, w których:

a) działania inwestycyjne związane ze zmianą zagospodarowania wymagają uwzględnienia zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,

b) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad sytuowania:

- zabudowań mieszkalnych,

- zakładów produkujących artykuły żywności,

- zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,

- studzien, źródeł i strumieni, ujęć wody;

4) wyznacza się pas zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 m i przebiegu określonym na rysunku planu; w pasie zieleni izolacyjnej obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz nakaz nasadzenia zieleni wysokiej i piętrowej na całej szerokości pasa;

5) w sąsiedztwie pasa drogowego drogi krajowej nr 94, występują ograniczenia w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych; usytuowanie obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jedni drogi krajowej nr 94 – wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie sąsiedztwa linii kolejowej nr 282 relacji Miłkowice-Żary:

a) obowiązuje nakaz uwzględnienia zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

b) wskazuje się strefy, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego:

- strefa 4m od granicy obszaru kolejowego,

- strefa 10m od granicy obszaru kolejowego,

- strefa od 4m do 20m od granicy obszaru kolejowego;

c) działania inwestycyjne związane ze zmianą zagospodarowania w granicach ww. stref wymagają uwzględnienia ograniczeń, zakazów i nakazów dotyczących lokalizacji budynków i budowli, wykonywania robót ziemnych, sytuowania drzew i krzewów oraz elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych, wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

7) obowiązuje nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości nowoprojektowanych budynków od istniejących odmierzaczy gazu płynnego na stanowisku tankowania pojazdów samochodowych oraz zbiorników gazu płynnego zlokalizowanych na stacji paliw przy ul. Lubińskiej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – ponieważ nie dopuszcza się budowy urządzeń o takiej mocy, z wyjątkiem urządzeń innych niż wolnostojące.

§ 12. 1. Określa się granicę terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonego w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., jako tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust.1, zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, wyznaczono następujące zadanie:

1) K197 - Budowa przesyłu z Dobroszowa do Goliszowa, Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej i deszczowej, pompowni ścieków wraz z zasilaniem energetycznym w ul. Wyspiańskiego w Chojnowie, Przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej z przykanalikami oraz przebudowa sieci wodociągowej z przyłączami w ul. Niemcewicza, Małachowskiego, Pl. Konstytucji 3 Maja, Dąbrowskiego, Rejtana, Komuny Paryskiej, Witosa i Boh. Getta Warszawskiego.

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, w tym istniejące ulice: K.K. Baczyńskiego, Legnicką, Okrzei, Łużycką, J. Kilińskiego, Parkową, Samorządową, Piotrowicką, A. Asnyka, Złotoryjską, St. Wyspiańskiego, Bielawską, J. Kusocińskiego, W.Witosa, Kolejową, J. Dąbrowskiego, St. Reymonta, Komuny Paryskiej, A. Grottgera, Rynek, Piotra Skargi, Chmielną, Królowej Jadwigi, M. Reja, A. i J. Poźniaków, Szpitalną oraz Zieloną.

2. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla:

1) dróg głównych – KDG;

2) dróg zbiorczych – KDZ;

3) dróg lokalnych – KDL;

4) dróg dojazdowych – KDD.

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym tj. z drogą krajową nr 94, drogą wojewódzką nr 328 oraz drogami powiatowymi nr 2218 D, 2219 D, 2225 D, 2228 D – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Dla terenów 8.1.MW,MN, 8.4.U,KS, 8.5.MW,MN, 8.7.U ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym tj. drogą krajową nr 94 (ul. Parkowa) wyłącznie poprzez wyznaczone w planie drogi oznaczone symbolami 8.10.KDZ. oraz 8.11.KDL.

5. Dla terenu 9.1.MN,U ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym tj. drogą krajową nr 94 (ul. Parkowa) wyłącznie poprzez istniejące drogi publiczne i drogi wewnętrzne, w szczególności poprzez ul. Samorządową i ul. Piotrowicką.

6. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o ile wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla których ustala się minimalną szerokość 5,0 m.

7. Dla niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych realizowanych w granicach terenów 8.1.MW,MN, 8.4.U,KS, 8.5.MW,MN, 8.7.U oraz 9.1.MN,U – wyklucza się możliwość ich bezpośredniej obsług komunikacyjnej z drogi krajowej nr 94 (ul. Parkowa).

8. Minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkania towarzyszące – 2m.p./1 mieszkanie (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania);

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1m.p./1 mieszkanie;

3) składy i magazyny – 1 m.p./150m^2 powierzchni obiektu;

4) zabudowa produkcyjna – 1 m.p./150m^2 powierzchni obiektu;

5) usługi, w tym usługi wbudowane w budynku mieszkalnym:

a) handel: 1 m.p./50m^2 powierzchni obiektu lub lokalu, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep,

b) biura, urzędy i obiekty administracji: 1 m.p./50m^2 powierzchni obiektu lub lokalu,

c) motele, hotele i inne usługi turystyczne: 1 m.p./4 łóżka,

d) restauracje i kawiarnie: 1 m.p./5 miejsc konsumpcyjnych,

e) usługi sportu i rekreacji: 1 m.p./100m^2 powierzchni obiektu lub lokalu,

f) przychodnie, praktyka lekarska, edukacja: 1m.p./30 m^2 powierzchni obiektu lub lokalu,

g) obiekty usługowe pozostałe: 1 m.p./60 m^2 powierzchni obiektu lub lokalu;

6) tereny zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, cmentarza, wód powierzchniowych – 1 m.p./1000 m^2 powierzchni terenu;

7) tereny usług edukacji: 1m.p./30 m^2 powierzchni obiektu lub lokalu;

8) tereny usług gastronomicznych: 1 m.p./5 miejsc konsumpcyjnych;

9) tereny usług sportu i rekreacji: 1 m.p./100m^2 powierzchni obiektu lub lokalu;

10) tereny obsługi komunikacji samochodowej – 1m.p./30 m^2 powierzchni obiektu lub lokalu;

11) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki i ciepłownictwa – 1m.p./50 m^2 powierzchni obiektu.

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

1) obiekty handlowe – 1,0 m.p./100 m^2 powierzchni sprzedaży;

2) gastronomia – 3,0 m.p./100 m^2 powierzchni obiektu lub lokalu;

3) biura – 1,0 m.p./100 m^2 powierzchni obiektu lub lokalu;

4) zakłady usługowe – 5,0 m.p./100 miejsc pracy;

5) obiekty rekreacyjno-sportowe, szkoleniowo-rekreacyjne – 1,0 m.p./100m^2 powierzchni obiektu lub lokalu.

10. W przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić wg wskaźników określonych w ust. 8 pkt 5 oraz ust. 9.

11. Miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości, na których znajduje się lub zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą; ustalenie nie dotyczy miejsc do parkowania:

1) dla terenów 3.1.MN,U, 7.1.MW,MN, 15.1.U,MW, 23.1.MW,U, których realizację dopuszcza się w pasach drogowych ulic przylegających do tych terenów;

2) dla terenu 8.6.ZC, których realizację dopuszcza się w obrębie parkingu dla Cmentarza Komunalnego w Chojnowie;

3) dla terenu 14.1.MW, których realizację dopuszcza się na terenie oznaczonym 14.2.KS lub w pasach drogowych ulic przylegających do terenu;

4) dla terenu 17.1.MW,MN, których realizację dopuszcza się na terenie podwórza przylegającego do granic terenu od strony południowej;

5) dla terenu 18.1.MW,MN, których realizację dopuszcza się na terenie podwórza znajdującego się w granicach terenu lub w pasach drogowych ulic przylegających do terenu;

6) dla terenu 19.1.MW,U, których realizację dopuszcza się na terenie oznaczonym 19.2.ZP,KS lub w pasach drogowych ulic przylegających do terenu;

7) dla terenu 24.2.US, których realizację dopuszcza się na terenie oznaczonym 24.1.MW,U lub w pasach drogowych ulic przylegających do terenu;

8) dla terenów 12.1.MN, 12.2.KS,U, 12.3.MN, 12.7.ZD, 12.9.MW,MN,U, 12.10.MN, 12.12.ZD, 12.16.MW, 12.18.ZP, 12.19.U,ZP – których realizację dopuszcza się w granicach terenów, których uzupełnienie funkcjonalne i przestrzenne ww. tereny stanowią.

12. Dla nowych obiektów realizowanych w granicach obszarów: 14, 15 i 19 – ze względu na lokalizację w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta – dopuszcza się lokalizację parkingów wzdłuż istniejących ciągów ulicznych i zmniejszenie wskaźników ustalonych w ust. 8 o max. 50%.

13. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi.

14. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz osobom ze szczególnymi potrzebami, należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę – sieci dystrybucyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) projektowane sieci telekomunikacyjne, dystrybucyjne elektroenergetyczne i gazowe, 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 realizację obiektów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, będących wyposażeniem zapewniającym możliwość użytkowania obiektów zlokalizowanych na danym terenie zgodnie z ich przeznaczeniem;

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

2. Ustala się w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie z systemu istniejących i projektowanych wodociągów miejskich; ujęcia wody indywidualne dopuszcza się wyłącznie poza strefą sanitarną wyznaczoną w odległości 150m od granic istniejącego Cmentarza Komunalnego w Chojnowie oraz od linii rozgraniczających teren projektowanego cmentarza 8.6.ZC; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowych i gospodarczych;

2) odprowadzania ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych – odprowadzanie do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków, do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej; wytwarzane ścieki winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji w uzasadnionych przypadkach stosownie podczyszczone; dopuszcza się indywidualne systemy odprowadzania ścieków;

3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi; dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach odprowadzanie do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dla terenów, 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 zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych; zakazuje się budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej w sposób mogący powodować spływ wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania kolejowych urządzeń odwadniających;

4) zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących i projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji elektroenergetycznych SN oraz z odnawialnych źródeł energii,

b) rozbudowa sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych,

c) dopuszcza się modernizację istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych lub kablowych,

d) wzdłuż przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej obowiązują pasy technologiczne o szerokości:

- 14 m dla linii napowietrznych SN (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),

- 7 m dla linii napowietrznych nN – 0,4kV (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);

e) wzdłuż przebiegu istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej obowiązują pasy technologiczne o szerokości:

- 0,5 m dla linii kablowych SN i nN (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);

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 odrębnymi,

g) dopuszcza się budowę niewyznaczonych na rysunku planu stacji elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych SN/nN) w wykonaniu wnętrzowym, kubaturowym lub napowietrznym (słupowym); dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji elektroenergetycznych; stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek; dopuszcza się sytuowanie budynków stacji ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, o ile nie koliduje to z przepisami odrębnymi,

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

i) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie możliwa na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz płynny,

b) dla przebiegających przez obszar objęty planem gazociągów niskiego ciśnienia (n/c) oraz średniego ciśnienia (ś/c), obowiązują wzdłuż ich przebiegu, strefy kontrolowane o szerokości 1,0 m, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu; zagwarantowanie dostępności do gazociągów dla służb eksploatacyjnych – na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, stosowanie indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych grupowych kotłowni oraz stosowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;

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

3. Ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;

2) w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW dopuszcza się wyłącznie urządzenia inne niż wolnostojące;

3) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWEDLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 15. Ustalenia dla terenu **1.1.PS,U**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren składów i magazynów; teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej; zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; parkingi i miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze „OW" obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) zasady zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,8,

   b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

   c) maksymalna intensywności zabudowy – 2,0,

   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,

   e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

6) charakterystyka zabudowy:

   a) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

   b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,

   c) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

   d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

   e) ustala się dachy:

      - płaskie, jednospadowe, dwu i wielospadowe,

      - kąt nachylenia dachów jedno, dwu i wielospadowych w przedziale od 15º do 45º,

      - układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do dowolnej granicy działki - z tolerancją do 5°,

      - dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 16. Ustalenia dla terenu **2.1.U,KS:**

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne; parkingi i miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w 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) teren częściowo w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%;

5) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

6) zasady zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) w zakresie obsługi komunikacji samochodowej dopuszcza się wyłącznie realizację: parkingów i miejsc postojowych, garaży wielopoziomowych i podziemnych oraz myjni samochodowych w tym samoobsługowych; nie dopuszcza się garaży wolnostojących, warsztatów samochodowych, stacji serwisowych, stacji diagnostycznych oraz lakierni samochodowych;

7) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa śródmiejska realizowana jako wolnostojąca,

b) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych: od 15º do 45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki,

- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,

- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

8) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

9) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 17. Ustalenia dla terenu **3.1.MN,U**:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: garaże wbudowane w budynku mieszkalnym lub usługowym; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

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

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się realizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi;

5) charakterystyka zabudowy:

a) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 (dopuszcza się dodatkowo poddasze użytkowe),

c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych: od 35º do 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 18. Ustalenia dla terenu **4.1.MW,MN:**

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym; zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

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

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych); maksymalna powierzchnia łączna lokali usługowych nie może przekroczyć – 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

5) charakterystyka zabudowy:

a) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 (dopuszcza się dodatkowo poddasze użytkowe),

c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,
- dla budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 35º - max 45º,
- dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25º - max 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 19. Ustalenia dla terenu **5.1.MW,KS:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren obsługi komunikacji samochodowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym; drogi wewnętrzne; parkingi i miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych); maksymalna powierzchnia łączna lokali usługowych nie może przekroczyć 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

g) w zakresie obsługi komunikacji samochodowej dopuszcza się wyłącznie realizację: parkingów i miejsc postojowych, garaży wielopoziomowych i podziemnych; nie dopuszcza się garaży wolnostojących, warsztatów samochodowych, stacji serwisowych, stacji diagnostycznych, lakierni samochodowych oraz myjni samochodowych w tym samoobsługowych;

5) charakterystyka zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

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

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

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) ustala się dachy:

- płaskie, jednospadowe, dwu i wielospadowe,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- kąt nachylenia dachów jedno, dwu i wielospadowych w przedziale od 15º do 45º,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 20. Ustalenia dla terenu **6.1.EC:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren ciepłownictwa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa uzupełniająca; drogi wewnętrzne; parkingi i miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

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

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

5) charakterystyka zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

c) ustala się dachy:

- płaskie, jednospadowe, dwu i wielospadowe,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- kąt nachylenia dachów jedno, dwu i wielospadowych w przedziale od 15º do 45º,

- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 21. Ustalenia dla terenu **7.1.MW,MN:**

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym; zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w 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) teren częściowo w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%;

5) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejące budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków: Willa przy ul. J. Kilińskiego 4 oraz Willa przy ul. J. Kilińskiego 6 – do zachowania,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

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

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

g) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych); maksymalna powierzchnia łączna lokali usługowych nie może przekroczyć – 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

7) charakterystyka zabudowy:

a) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 (dopuszcza się dodatkowo poddasze użytkowe),

c) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) ustala się dachy:

- dwuspadowe, mansardowe, czterospadowe lub wielospadowe,
- dla budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 38º - max 45º,
- dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25º - max 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki - z tolerancją do 5°,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

8) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

9) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 22. 1. Ustalenia dla terenu **8.1.MW,MN**:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym; zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe i parkingi; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 11 oraz przepisami odrębnymi;

4) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,35,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,75,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych); maksymalna powierzchnia łączna lokali usługowych nie może przekroczyć – 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

g) ustala się nakaz nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 m wzdłuż północnej granicy terenu - zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu;

6) charakterystyka zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,
- dla budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 30º - max 45º,
- dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 20º - max 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

2. Ustalenia dla terenów **8.2.MN,MW, 8.3.MN,MW**:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym; zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe i parkingi; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren 8.2.MN,MW częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 11 oraz przepisami odrębnymi;

4) teren 8.3.MN,MW częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 50 m oraz o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 11 oraz przepisami odrębnymi;

5) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, a dla terenu 8.2.MN,MW również przebieg obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,3,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,

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

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) zabudowę mieszkaniową - dopuszcza się wyłącznie poza strefą sanitarną cmentarza o zasięgu 50 m oraz na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, obejmujących m.in. obowiązek przyłączenia obiektów do sieci wodociągowej,

g) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych); maksymalna powierzchnia łączna lokali usługowych nie może przekroczyć – 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

7) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,
- dla budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 30º - max 45º,
- dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 20º - max 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- układ dominującej kalenicy dla terenu 8.2.MN,MW – równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy,
- układ dominującej kalenicy dla terenu 8.3.MN,MW – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

8) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

9) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

3. Ustalenia dla terenu **8.4.U,KS**:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne; parkingi i miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

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

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) w zakresie obsługi komunikacji samochodowej dopuszcza się wyłącznie realizację: parkingów i miejsc postojowych, garaży wielopoziomowych i podziemnych oraz myjni samochodowych w tym samoobsługowych; nie dopuszcza się garaży wolnostojących, warsztatów samochodowych, stacji serwisowych, stacji diagnostycznych oraz lakierni samochodowych;

5) charakterystyka zabudowy:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych: od 15º do 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

4. Ustalenia dla terenu **8.5.MW,MN**:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym; zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe i parkingi; rodzinne ogrody działkowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 50 m oraz w całości w strefie o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 11 oraz przepisami odrębnymi;

4) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,35,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,75,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) zabudowę mieszkaniową – dopuszcza się wyłącznie poza strefą sanitarną cmentarza o zasięgu 50 m oraz na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, obejmujących m.in. obowiązek przyłączenia obiektów do sieci wodociągowej,

g) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych); maksymalna powierzchnia łączna lokali usługowych nie może przekroczyć – 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

h) zasady zagospodarowania rodzinnych ogrodów działkowych regulują przepisy odrębne;

6) charakterystyka zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,
- dla budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 30º - max 45º,
- dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 20º - max 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki,

- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

5. Ustalenia dla terenu **8.6.ZC**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe; zabudowania i obiekty uzupełniające związane wyłącznie z obsługą cmentarza w tym kaplice, kolumbaria i obiekty gospodarcze;

3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

4) zasady zagospodarowania:

a) teren stanowi poszerzenie istniejącego Cmentarza Komunalnego w Chojnowie,

b) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ścisłym nawiązaniu do istniejącego na sąsiednim terenie Cmentarza Komunalnego,

c) przystąpienie do realizacji miejsc pochówku wymaga:

- wyprzedzających badań hydrogeologicznych terenu,

- stwierdzenia właściwego poziomu zwierciadła wód gruntowych lub skutecznego obniżenia poziomu ww. zwierciadła wody - do głębokości wynikającej z przepisów odrębnych;

d) dopuszcza się realizację kolumbarium,

e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5,

f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

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

i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

5) charakterystyka zabudowy dotycząca kolumbarium:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,

b) ustala się dachy: płaskie, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

c) dla dachów dwu, cztero i wielospadowych ustala się:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych min. 20º - max. 45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do granicy działki,

- pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

6. Ustalenia dla terenu **8.7.U**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) teren stanowi rezerwę na polepszenie warunków dla terenów sąsiednich przeznaczonych pod usługi,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,6,

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 i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

5) charakterystyka zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

e) dla dachów dwu, cztero i wielospadowych ustala się:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych min. 25º - max. 45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,

- pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki,

- dopuszczenie realizacji lukarn i okien połaciowych;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

7. Ustalenia dla terenów **8.8.KDG, 8.9.KDG**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej głównej – ul. Parkowa (droga krajowa nr 94);

2) przeznaczenie dopuszczalne: przystanki i zatoki autobusowe;

3) teren 8.8.KDG w całości w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 50 m oraz o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 11 oraz przepisami odrębnymi;

4) teren 8.9.KDG częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 11 oraz przepisami odrębnymi;

5) klasa drogi: droga główna – G;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejącym, w tym szerokość odcinków w granicach planu min. 4,8 m - max. 13,1 m,

b) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,

c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

8. Ustalenia dla terenu **8.10.KDZ**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej zbiorczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, przystanki i zatoki autobusowe;

3) klasa drogi: droga zbiorcza – Z;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 12,0 m,

b) obowiązują ustalone na rysunku planu trójkąty widoczności o wymiarach 10,0m x 10,0m,

c) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,

d) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

9. Ustalenia dla terenu **8.11.KDL**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, przystanki i zatoki autobusowe;

3) teren częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 11 oraz przepisami odrębnymi;

4) klasa drogi: droga lokalna – L;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

b) obowiązują ustalone na rysunku planu trójkąty widoczności o wymiarach 5,0m x 5,0m oraz 10,0m x 10,0m,

c) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,

d) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

§ 23. Ustalenia dla terenu **9.1.MN,U**:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,25,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,

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

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się realizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi;

5) charakterystyka zabudowy:

a) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalnych z usługami wbudowanymi i usługowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 37º - max 45º,

- dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25º - max 45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 24. 1. Ustalenia dla terenów **10.1.MN,U, 10.2.MN,U, 10.3.MN,U:**

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,25,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

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

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się realizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy usługowej,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi;

5) charakterystyka zabudowy:

a) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,
- dla budynków mieszkalnych, mieszkalnych z usługami wbudowanymi i usługowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 35º - max 45º,
- dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25º - max 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

2. Ustalenia dla terenu **10.4.KDL:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe;

3) klasa drogi: droga lokalna – L;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 10,0 m – max.14,0 m,

b) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,

c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

3. Ustalenia dla terenu **10.5.KDD**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe;

3) klasa drogi: droga dojazdowa – D;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 9,5 m – max.10,0 m,

b) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,

c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

§ 25. 1. Ustalenia dla terenu **11.1.MN,U**:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 11 oraz przepisami odrębnymi;

4) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,25,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się realizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi;

6) charakterystyka zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalnych z usługami wbudowanymi i usługowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 35º - max 45º,

- dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25º - max 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

2. Ustalenia dla terenu **11.2.MN,MW,U**:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkania towarzyszące; zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren częściowo w strefie sanitarnej cmentarza o zasięgu 50 m oraz w całości w strefie o zasięgu 150 m – zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 11 oraz przepisami odrębnymi;

4) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,25,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się realizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy usługowej,
- zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi;

g) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych);

6) charakterystyka zabudowy:

a) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,
- dla budynków mieszkalnych, mieszkalnych z usługami wbudowanymi i usługowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 35º - max 45º,
- dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25º - max 45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do dowolnej granicy działki z tolerancją do 5°,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

3. Ustalenia dla terenu **11.3.KDD**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe;

3) klasa drogi: droga dojazdowa – D;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 m,

b) obowiązują ustalone na rysunku planu trójkąty widoczności o wymiarach 5,0m x 5,0m oraz plac manewrowy o wymiarach 12,5m x 12,5m,

c) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,

d) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

§ 26. 1. Ustalenia dla terenów **12.1.MN, 12.10.MN**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym; zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren 12.10.MN położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w obszarze „OW" obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) ze względu na niewielką powierzchnię i nieregularny przebieg granic - odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy;

5) zasady zagospodarowania:

a) tereny stanowią rezerwy na polepszenie warunków działek sąsiednich,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

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

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

6) charakterystyka zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,
- dla budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 35º - max 45º,

- dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25º - max 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do dowolnej granicy działki,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

2. Ustalenia dla terenu **12.2.KS,U:**

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) teren stanowi rezerwę na polepszenie warunków działek sąsiednich,

b) nie dopuszcza się zabudowy budynkami i obiektami kubaturowymi,

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

d) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

4) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

5) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

3. Ustalenia dla terenu **12.3.MN**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) teren stanowi rezerwę na polepszenie warunków działek sąsiednich,

b) nie dopuszcza się zabudowy budynkami i obiektami kubaturowymi,

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

d) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

4) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

5) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

4. Ustalenia dla terenu **12.4.KDL**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej – ul. St. Wyspiańskiego;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, przystanki i zatoki autobusowe;

3) klasa drogi: droga lokalna – L;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: min. 7,5 m – max. 18,3 m,

b) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,

c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

5. Ustalenia dla terenów **12.5.KDD, 12.13.KDD**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, parkingi;

3) teren 12.5.KDD częściowo położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w obszarze „OW" obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) teren 12.13.KDD położony w całości w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w obszarze „OW" obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

5) klasa drogi: droga dojazdowa – D;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

- 12.5.KDD: min. 10,0 m – max. 36,2 m,

- 12.13.KDD: min. 17,6 m – max. 22,2 m,

b) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;

c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

6. Ustalenia dla terenu **12.6.ZP**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny wód powierzchniowych; urządzenia wodne; zabudowa uzupełniająca; miejsca postojowe, parkingi;

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

4) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy jako pokrywający się z linią rozgraniczającą teren poprowadzoną wzdłuż projektowanej drogi dojazdowej 12.5.KDD;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,25,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,25,

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

e) w zakresie zabudowy dopuszcza się wyłącznie terenowe urządzenia do rekreacji, place zabaw, skateparki, urządzenia wodne oraz zabudowę związaną z obsługą terenów zieleni urządzonej: sanitariaty, budynki gospodarcze, wiaty, altany,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

6) charakterystyka zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

b) ustala się dachy: płaskie, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

c) dla dachów dwu, cztero i wielospadowych ustala się:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych min. 20º - max. 45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,

- pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

7. Ustalenia dla terenów **12.7.ZD, 12.12.ZD**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe;

3) tereny położone w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w obszarze „OW" obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) zasady zagospodarowania rodzinnych ogrodów działkowych regulują przepisy odrębne;

5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

8. Ustalenia dla terenu **12.8.KDL:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej – ul. Bielawska;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, przystanki i zatoki autobusowe;

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

4) klasa drogi: droga lokalna – L;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: min. 11,0 m - max. 20,0 m,

b) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,

c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

9. Ustalenia dla terenu **12.9.MW,MN,U:**

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) teren stanowi rezerwę na polepszenie warunków działek sąsiednich,

b) nie dopuszcza się zabudowy budynkami i obiektami kubaturowymi,

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

d) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

4) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

5) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

10. Ustalenia dla terenu **12.11.KDZ:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej zbiorczej – ul. Bielawska;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, przystanki i zatoki autobusowe;

3) klasa drogi: droga zbiorcza – Z;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: min. 5,5 m - max. 11,3 m,

b) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,

c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

11. Ustalenia dla terenu **12.14.KDpj**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo – jezdnego;

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

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 4,0 m - max. 17,6 m,

b) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

12. Ustalenia dla terenu **12.15.US,ZP**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji; teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; zabudowa uzupełniająca;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w 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) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejąca zabudowa, obiekty sportowe, boiska, korty, stadion wraz z trybunami i zapleczem – dopuszcza się zachowanie,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,1,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

g) w zakresie zabudowy dopuszcza się: terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, tymczasowe obiekty budowlane, obiekty o przekryciu namiotowym lub o powłokach pneumatycznych, place zabaw, skateparki oraz zabudowę związaną z obsługą urządzeń sportowych: szatnie, sanitariaty, budynki gospodarcze, wiaty, altany;

6) charakterystyka zabudowy:

a) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe oraz obiekty o przekryciu namiotowym lub o powłokach pneumatycznych,

e) dla dachów dwu, cztero i wielospadowych ustala się:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych min. 30º - max. 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,
- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,
- dopuszczenie realizacji lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

13. Ustalenia dla terenu **12.16.MW:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

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

4) zasady zagospodarowania terenu:

   a) teren stanowi rezerwę na polepszenie warunków działek sąsiednich,

   b) nie dopuszcza się zabudowy budynkami i obiektami kubaturowymi,

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

   d) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

14. Ustalenia dla terenu **12.17.KDL**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, przystanki i zatoki autobusowe;

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

4) klasa drogi: droga lokalna – L;

5) zasady zagospodarowania terenu:

   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: min. 7,0 m – max. 16,7 m;

   b) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;

   c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

15. Ustalenia dla terenu **12.18.ZP:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren usług gastronomicznych; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; zabudowa uzupełniająca; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w 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) ze względu na nieregularny przebieg granic - odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy;

5) zasady zagospodarowania terenu:

   a) istniejąca zabudowa, obiekty sportowe, w tym fragment stadionu wraz z trybunami i zapleczem – dopuszcza się zachowanie,

   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5,

   c) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

   d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej –30% powierzchni działki budowlanej,

   f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

g) w zakresie zabudowy dopuszcza się wyłącznie: terenowe urządzenia do rekreacji, place zabaw, skateparki, zabudowę związaną z usługami gastronomicznymi oraz zabudowę uzupełniającą;

6) charakterystyka zabudowy:

a) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe oraz obiekty o przekryciu namiotowym lub o powłokach pneumatycznych,

e) dla dachów dwu, cztero i wielospadowych ustala się:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych min. 38º - max. 45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do dowolnej granicy działki lub do linii rozgraniczającej teren, z tolerancją do 5°,

- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,

- dopuszczenie realizacji lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

16. Ustalenia dla terenu **12.19.U,ZP**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej; teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; zabudowa uzupełniająca; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w 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) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy jako pokrywający się z linią rozgraniczającą teren poprowadzoną wzdłuż ul. Wincentego Witosa;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejąca zabudowa – dopuszcza się zachowanie,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,6,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

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

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

6) charakterystyka zabudowy:

a) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

e) dla dachów dwu, cztero i wielospadowych ustala się:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych min. 38º - max. 45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,

- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,

- dopuszczenie realizacji lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 27. Ustalenia dla terenu **13.1.MN,MW**:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym; zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w 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) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,35,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,

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

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych); maksymalna powierzchnia łączna lokali usługowych nie może przekroczyć – 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

6) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa śródmiejska realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

- dla budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 38º - max 45º,

- dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25º - max 45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,

- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,

- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 28. 1. Ustalenia dla terenu **14.1.MW**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym; garaże wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym, drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta oraz w 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) ustala się przebieg:

a) obowiązującej linii zabudowy jako pokrywający się z linią rozgraniczającą teren poprowadzoną wzdłuż ul. Chmielnej,

b) nieprzekraczalnej linii zabudowy jako pokrywający się z linią rozgraniczającą teren poprowadzoną wzdłuż ul. Ks. Piotra Skargi,

c) nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczony zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

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

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych); maksymalna powierzchnia łączna lokali usługowych nie może przekroczyć - 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

6) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa śródmiejska realizowana jako wolnostojąca lub tworząca zwartą pierzeję,

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

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

d) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się dachy:

- dwuspadowe, mansardowe, czterospadowe lub wielospadowe,

- o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 35º - max 45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- układ dominującej kalenicy – równoległy do ul. Chmielnej,

- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,

- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

2. Ustalenia dla terenu **14.2.KS**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;

3) teren położony w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta oraz w obszarze „OW" obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) zasady zagospodarowania terenu:

   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,

   b) w zakresie obsługi komunikacji samochodowej dopuszcza się wyłącznie realizację: parkingów i miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13; nie dopuszcza się żadnej zabudowy kubaturowej w tym garaży wolnostojących, wielopoziomowych i podziemnych, warsztatów samochodowych, stacji serwisowych, stacji diagnostycznych, lakierni samochodowych oraz myjni samochodowych w tym samoobsługowych,

   c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Ustalenia dla terenu **15.1.U,MW:**

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkania towarzyszące; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta oraz w 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) ustala się przebieg obowiązującej linii zabudowy jako pokrywający się z linią rozgraniczającą teren poprowadzoną wzdłuż ul. Chmielnej;

5) zasady zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5,

   b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

   c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0 ,

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

   e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

   f) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych);

6) charakterystyka zabudowy:

   a) zabudowa śródmiejska realizowana jako tworząca zwartą pierzeję,

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

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

   d) maksymalna wysokość zabudowy – jak mierzona w kalenicy wysokość sąsiedniego budynku przy ul. Chmielnej 1,

   e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

   f) ustala się dachy:

      - dwuspadowe, mansardowe, czterospadowe lub wielospadowe,

      - kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 35º - max 45º,

      - symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

      - układ dominującej kalenicy – równoległy do obowiązującej linii zabudowy,

      - rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,

      - dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 30. Ustalenia dla terenu **16.1.UE,ZP:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług edukacji; teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy usługowej; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; zabudowa uzupełniająca;

3) obowiązują ustalenia zawarte w § 7, ze względu na położenie terenu:

   a) częściowo w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta,

   b) częściowo w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r.,

   c) w obszarze „OW" obserwacji archeologicznej,

   d) częściowo w obszarze Plant Miejskich (w miejscu ogrodu zamkowego założonego na dawnej fosie);

4) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) zasady zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,4,

   b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

   c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

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

   e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

   f) w zakresie terenów zieleni urządzonej dopuszcza się: terenowe urządzenia do rekreacji, place zabaw, skateparki,

   g) znajdujące się na terenie pomniki przyrody, wskazane do bezwzględnego zachowania:

      - Dąb bezszypułkowy - *Quercus petrae*, Nazwa: Szafer,

      - Platan klonolistny - *Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica*), Nazwa: Witos,

      - Buk pospolity (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica*, Nazwa: Kopernik;

6) charakterystyka zabudowy:

   a) zabudowa śródmiejska realizowana jako wolnostojąca,

   b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

   c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

   d) ustala się dachy: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe oraz obiekty o przekryciu namiotowym lub o powłokach pneumatycznych,

   e) dla dachów dwu, cztero i wielospadowych ustala się:

      - kąt nachylenia głównych połaci dachowych min. 38º - max. 45º,

      - symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

      - układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,

      - rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,

      - dopuszczenie realizacji lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 31. Ustalenia dla terenu **17.1.MW,MN:**

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym; zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w 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) teren częściowo w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%;

5) ustala się przebieg obowiązującej linii zabudowy – wyznaczony po linii elewacji istniejących budynków wskazanych do zachowania;

6) zasady zagospodarowania terenu:

   a) istniejące budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków: Kamienica przy ul. M. Reja 5 oraz Willa przy ul. M. Reja 6 – do zachowania,

   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5,

   c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

   d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

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

   f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

   g) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych); maksymalna powierzchnia łączna lokali usługowych nie może przekroczyć – 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

7) charakterystyka zabudowy:

   a) zabudowa śródmiejska realizowana jako wolnostojąca,

   b) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

   c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 (dopuszcza się dodatkowo poddasze użytkowe),

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

   e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

   f) ustala się dachy:

      - dwuspadowe, mansardowe, czterospadowe lub wielospadowe,

      - kąt nachylenia połaci dachowych: od 38º do 45º,

      - symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

      - rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,

      - dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

8) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

9) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 32. Ustalenia dla terenu **18.1.MW,MN**:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym; zabudowa uzupełniająca; garaże; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w 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) ustala się przebieg obowiązującej linii zabudowy – wyznaczony po linii elewacji istniejących budynków w tym budynków wskazanych do zachowania;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejące budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków: Kamienica przy ul. M. Reja 11 oraz Kamienica przy ul. M. Reja 12 – do zachowania,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

g) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych); maksymalna powierzchnia łączna lokali usługowych nie może przekroczyć – 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

6) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa śródmiejska realizowana jako wolnostojąca lub tworząca zwartą pierzeję,

b) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

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

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

e) maksymalna wysokość zabudowy – jak mierzona w kalenicy wysokość budynku przy ul. M. Reja 12,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) ustala się dachy:

- dwuspadowe, mansardowe, czterospadowe lub wielospadowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych: od 35º do 45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,

- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 33. 1. Ustalenia dla terenu **19.1.MW,U**:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta oraz w 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) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy jako pokrywający się z linią rozgraniczającą teren poprowadzoną wzdłuż ul. Rynek i ul. A.Grottgera;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,6 (jak w stanie istniejącym),

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 3,9 (jak w stanie istniejącym),

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się realizację:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi,

g) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych);

6) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa śródmiejska realizowana jako wolnostojąca lub tworząca zwartą pierzeję,

b) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5, w tym poddasze użytkowe,

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

e) dopuszcza się utrzymanie istniejącego parterowego pawilonu handlowego typu kiosk oraz istniejących przejść bramowych,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m (nie dotyczy komina kotłowni i związanych z nią obiektów zlokalizowanych na dachu budynku, dla których ustala się wysokość jak w stanie istniejącym),

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych min 35º - max 45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki, z tolerancją do 5°,

- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,

- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

2. Ustalenia dla terenu **19.2.ZP,KS**:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren usług sportu i rekreacji, drogi wewnętrzne;

3) teren położony w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta oraz w obszarze „OW” obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

c) w zakresie obsługi komunikacji samochodowej dopuszcza się wyłącznie realizację: parkingów i miejsc postojowych; nie dopuszcza się garaży wolnostojących, wielopoziomowych i podziemnych, warsztatów samochodowych, stacji serwisowych, stacji diagnostycznych, lakierni samochodowych oraz myjni samochodowych w tym samoobsługowych,

d) w zakresie usług sportu i rekreacji dopuszcza się: terenowe urządzenia sportowe, place zabaw oraz skateparki, nie dopuszcza się zabudowy budynkami i obiektami kubaturowymi,

e) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla terenu **19.3.EE**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i techniczne; miejsca postojowe;

3) teren położony w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta oraz w 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) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejąca stacja elektroenergetyczna i budynek przyległy – dopuszcza się zachowanie,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

g) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 14 ust.2 pkt 4 oraz przepisami odrębnymi;

6) charakterystyka zabudowy:

a) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

c) ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

d) dla dachów dwu, cztero i wielospadowych ustala się:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych min. 25º - max. 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki z tolerancją do 5°,
- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,
- dopuszczenie realizacji lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 34. Ustalenia dla terenu **20.1.U,KS:**

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkania towarzyszące, drogi wewnętrzne; parkingi i miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w 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) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy jako pokrywający się z linią rozgraniczającą teren poprowadzoną wzdłuż ul. Kolejowej;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

f) w zakresie obsługi komunikacji samochodowej dopuszcza się wyłącznie realizację: parkingów i miejsc postojowych, garaży wielopoziomowych i podziemnych. Nie dopuszcza się garaży wolnostojących, warsztatów samochodowych, stacji serwisowych, stacji diagnostycznych, lakierni samochodowych oraz myjni samochodowych w tym samoobsługowych;

6) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa śródmiejska realizowana jako wolnostojąca lub tworząca zwartą pierzeję,

b) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

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

d) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się dachy:

- dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych: od 38º do 45º,

- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,

- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 35. Ustalenia dla terenu **21.1.MN**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane w budynku mieszkalnym; zabudowa uzupełniająca; garaże wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym; drogi wewnętrzne; miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w 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) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,

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

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

6) charakterystyka zabudowy:

a) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

b) zabudowa śródmiejska realizowana jako wolnostojąca,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 (dopuszcza się dodatkowo poddasze użytkowe),

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

g) dla dachów dwu, cztero i wielospadowych ustala się:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych min. 35º - max. 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki z tolerancją do 5°,
- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,
- dopuszczenie realizacji lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 36. Ustalenia dla terenu **22.1.U**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne; parkingi i miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w 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) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

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

e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

6) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa śródmiejska realizowana jako wolnostojąca,

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

c) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) ustala się dachy: płaskie, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,

f) dla dachów dwu, cztero i wielospadowych ustala się:

- kąt nachylenia połaci dachowych: od 38º do 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki z tolerancją do 5°,
- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 37. Ustalenia dla terenu **23.1.MW,U:**

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkania towarzyszące, miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w 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) ustala się przebieg obowiązującej linii zabudowy jako pokrywający się z linią rozgraniczającą teren poprowadzoną wzdłuż ul. Kolejowej;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejący budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków: Kamienica przy ul. Kolejowej 25 – do zachowania,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,6,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

g) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się realizację:
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy usługowej,
- zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi,

h) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych);

6) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa śródmiejska realizowana jako tworząca zwartą pierzeję,

b) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 (dopuszcza się dodatkowo poddasze użytkowe),

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

e) maksymalna wysokość zabudowy – jak mierzona w kalenicy wysokość sąsiedniego budynku przy ul. Kolejowej 27,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) ustala się dachy:
- dwuspadowe, mansardowe, czterospadowe lub wielospadowe,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych min 35º - max 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- układ dominującej kalenicy – równoległy do obowiązującej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,

- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,

- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 38. 1. Ustalenia dla terenu **24.1.MW,U**:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren usług sportu i rekreacji; zabudowa uzupełniająca, miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) obowiązują ustalenia zawarte w § 7, ze względu na położenie terenu:

a) w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r.,

b) w obszarze „OW" obserwacji archeologicznej,

c) w Zespole budowlanym fabryki rękawiczek P. Hoffmana, następnie R. A. Wirbel & Comp., obecnie budynki o zróżnicowanych funkcjach;

4) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejący budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków: Budynek administracyjno-mieszkalny w zespole budowlanym fabryki rękawiczek P. Hoffmana, następnie R. A. Wirbel & Comp., d. Szkoła Podstawowa nr 3 im. M. Konopnickiej przy ul. T. Kościuszki 30 – do zachowania,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

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

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

g) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się realizację:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi,

h) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację usług na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych);

6) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa śródmiejska realizowana jako wolnostojąca,

b) dla zabudowy istniejącej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 12,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 (dopuszcza się dodatkowo poddasze użytkowe),

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

e) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) ustala się dachy:

- dwuspadowe, mansardowe, czterospadowe lub wielospadowe,

- kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 35º - max 45º,
- symetryczne spadki głównych połaci dachowych,
- układ dominującej kalenicy – równoległy do obowiązującej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki,
- rodzaj pokrycia zgodnie z ustaleniami § 7 ust.7 pkt 7,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe; urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;

3) obowiązują ustalenia zawarte w § 7, ze względu na położenie terenu:

a) w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r.,

b) w obszarze „OW" obserwacji archeologicznej,

c) w Zespole budowlanym fabryki rękawiczek P. Hoffmana, następnie R. A. Wirbel & Comp., obecnie budynki o zróżnicowanych funkcjach;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) istniejące obiekty sportowe i boisko – dopuszcza się zachowanie,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

d) w zakresie zabudowy dopuszcza się wyłącznie: terenowe urządzenia sportowe; nie dopuszcza się zabudowy budynkami i obiektami kubaturowymi,

e) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;

6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 39. 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, których oznaczenia literowe zawierają symbole MN, MW, U, KS w wysokości – 30%;

2) dla pozostałych terenów w wysokości – 0,1%.

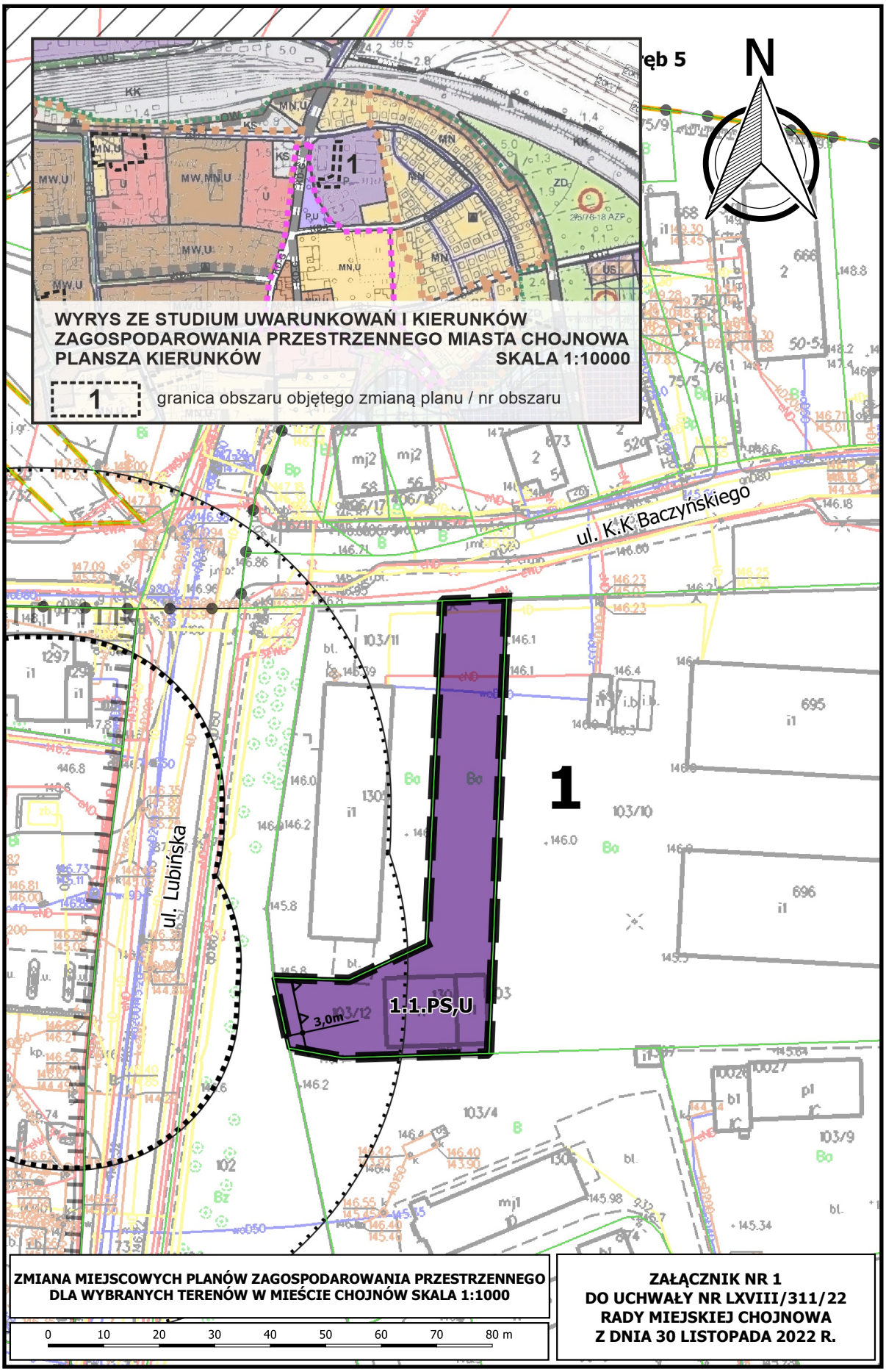
Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

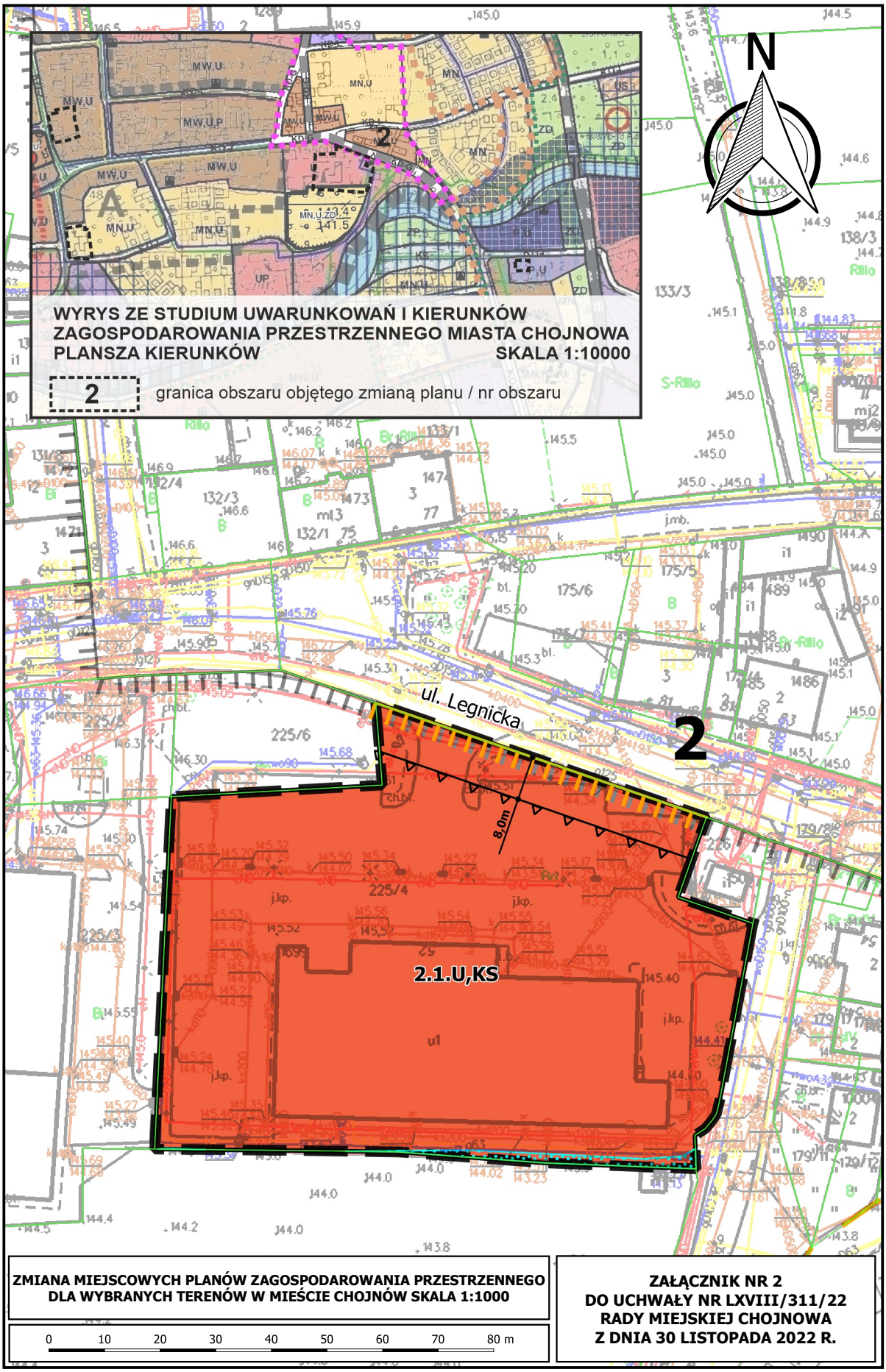
§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnowa.

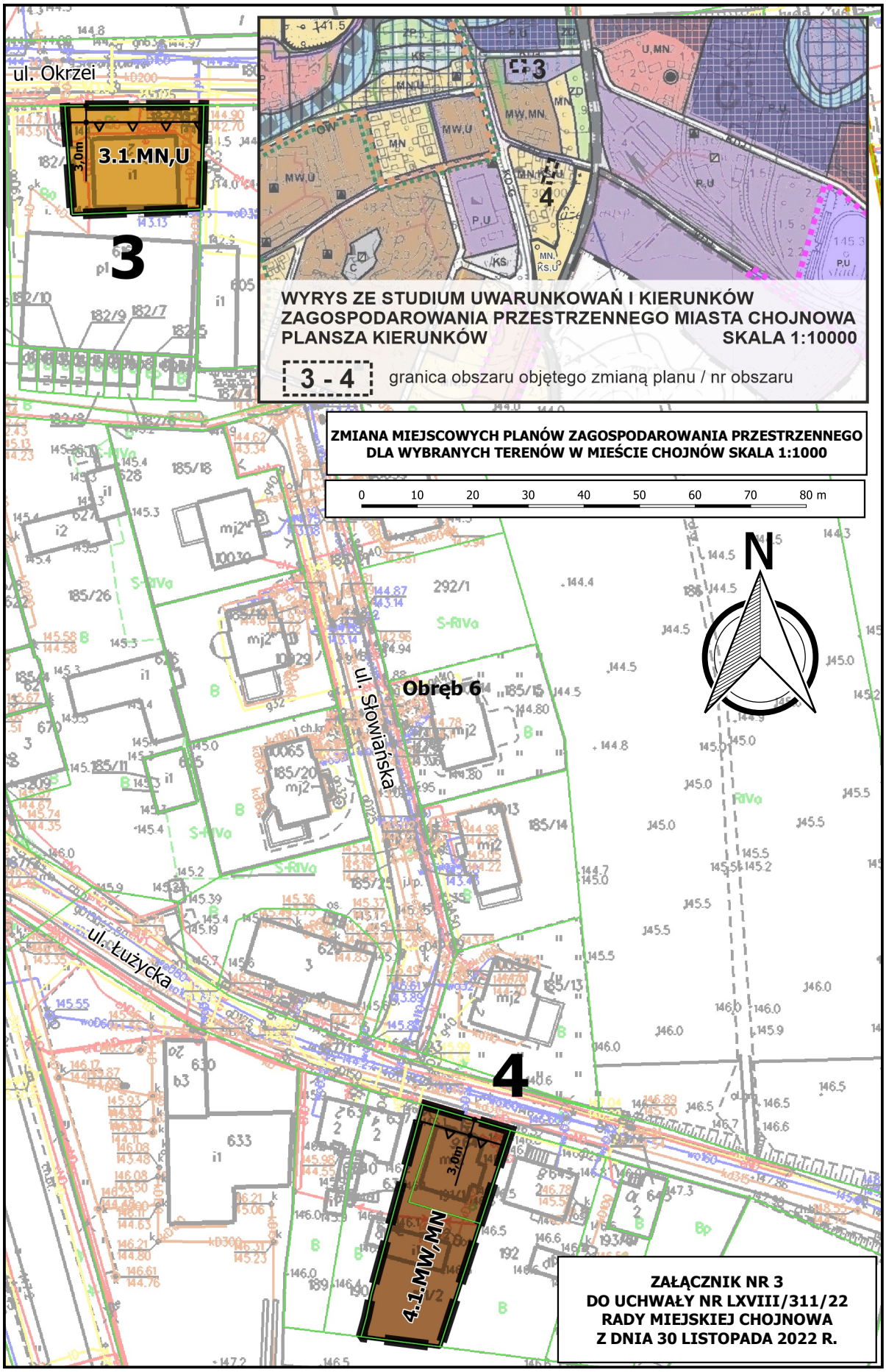
§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

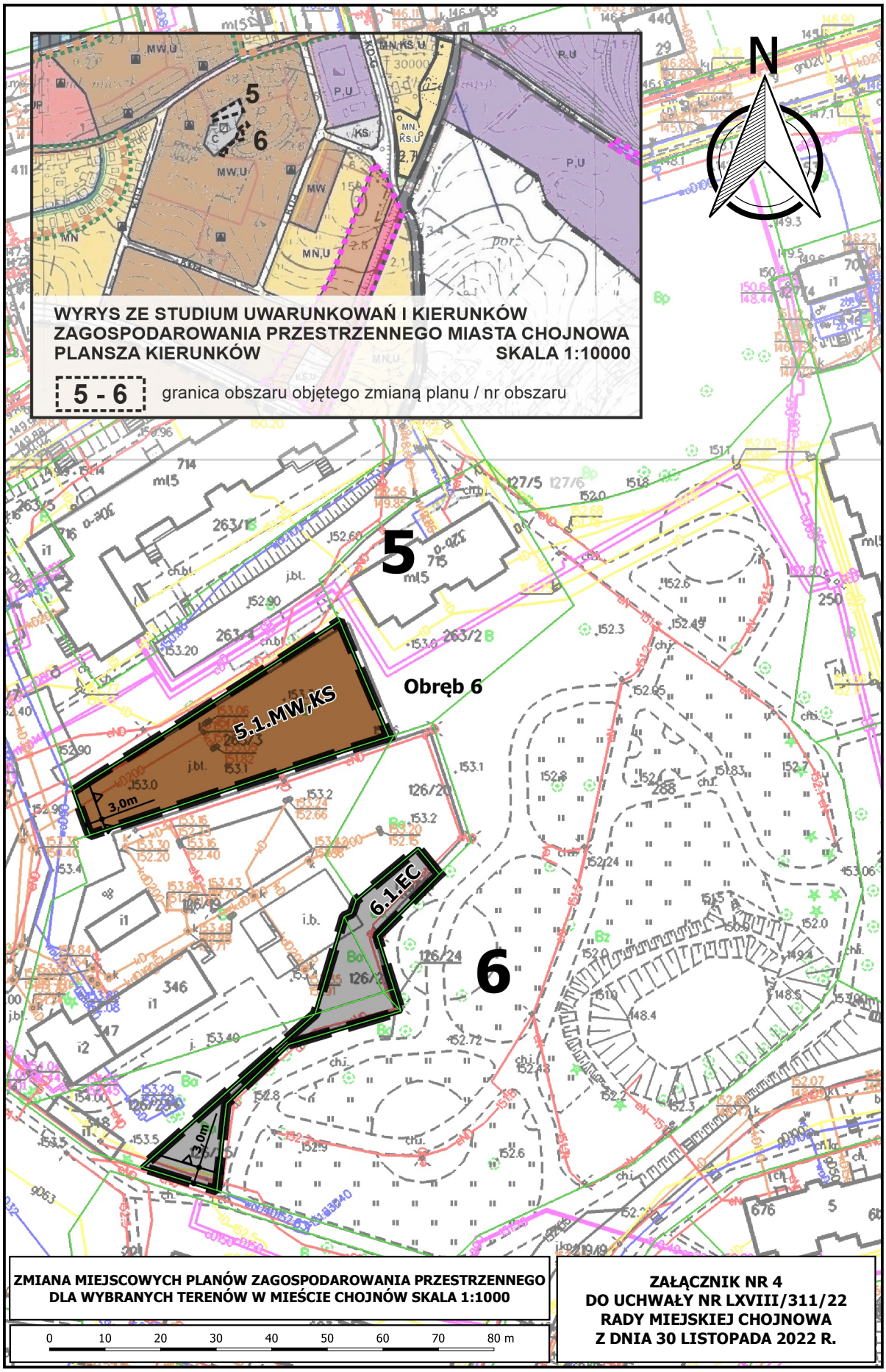
Przewodniczący Rady
Miejskiej Chojnowa

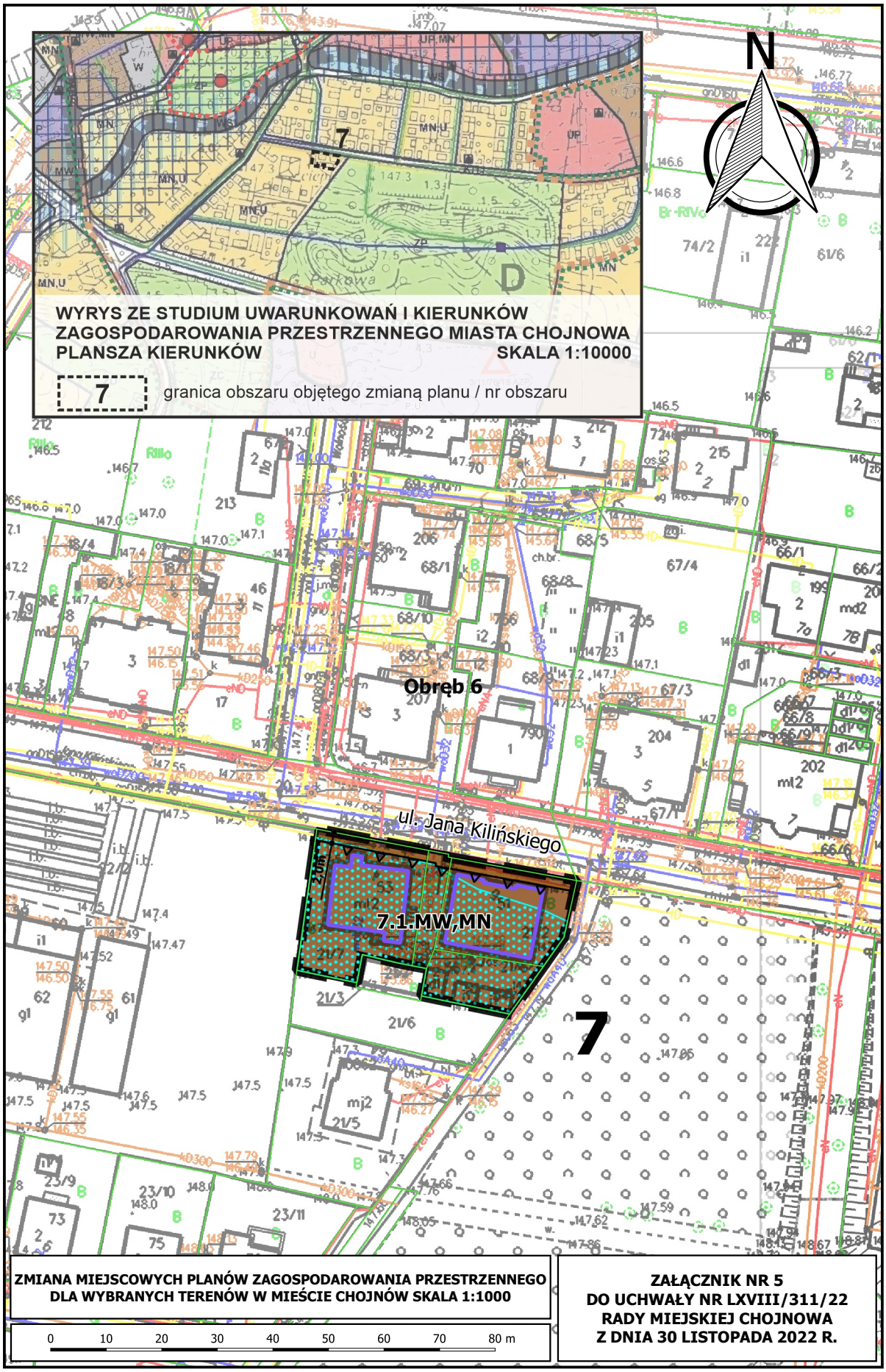
Jan Skowroński


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW
SKALA 1:10000
1
granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru
N
ul. K.K. Baczyńskiego
ul. Lubińska
1
1.1.PS,U
3,0m
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW
SKALA 1:10000
2
granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru
N
ul. Legnicka
2
8,0m
2.1.U,KS
225/6
225/4
175/6
132/3
132/1
133/3
138/3
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m
ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.


ul. Okrzei
3.1.MN,U
3,0m
3
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW
SKALA 1:10000
3 - 4
granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m
N
Obręb 6
ul. Słowiańska
ul. Łużycka
4
4.1.MW,MN
3,0m
ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.

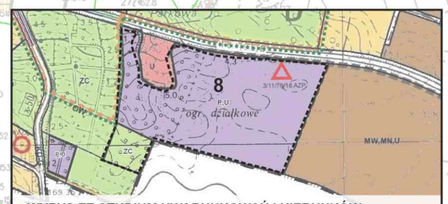

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW
SKALA 1:10000
5 - 6
granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru
N
5
6
Obręb 6
5.1.MW,KS
6.1.EC
3,0m
3,0m
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m
ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW
SKALA 1:10000
7
granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru
N
Obręb 6
ul. Jana Kilińskiego
7.1.MW,MN
7
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m
ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW SKALA 1:10000

8 granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru

N

Obręb 6

DROGA KRAJOWA 94

ul. Parkowa

8

8.8.KDG

8.9.KDG

8.7.U

8.1.MW,MN

8.4.U,KS

3/11/76-18 AZP

8.10.KDZ

8.11.KDL

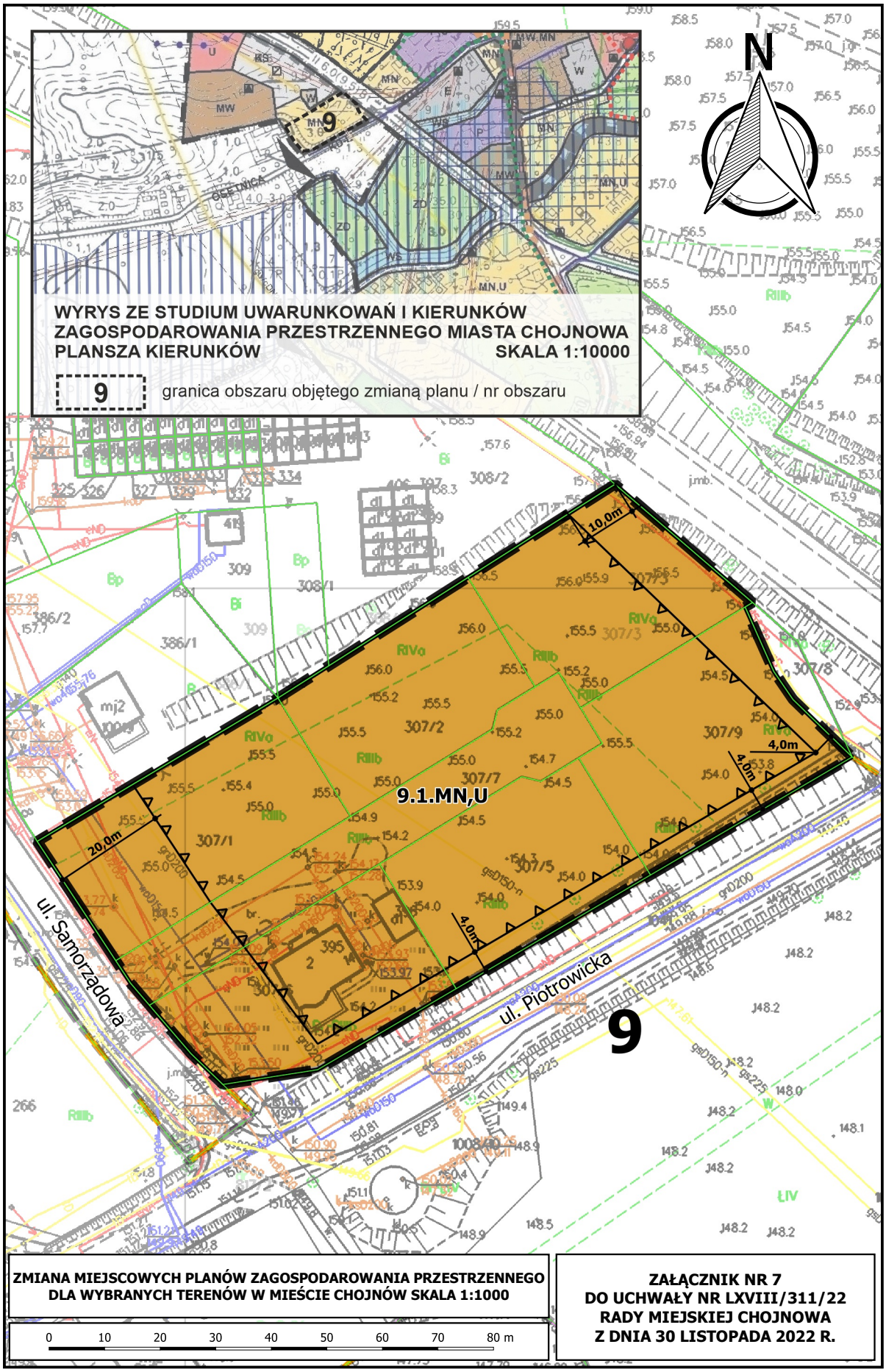
Obręb 7

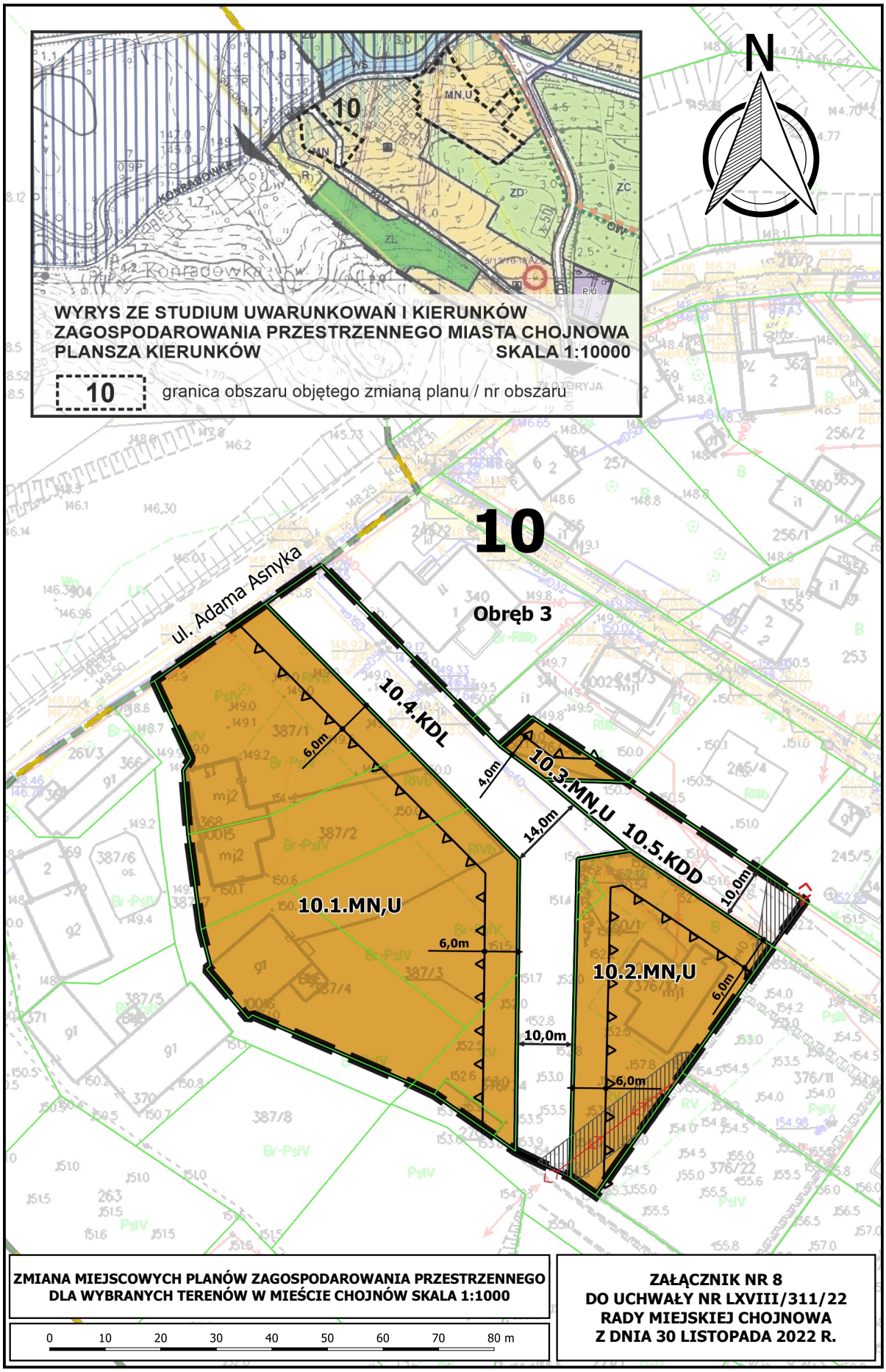
8.2.MN,MW

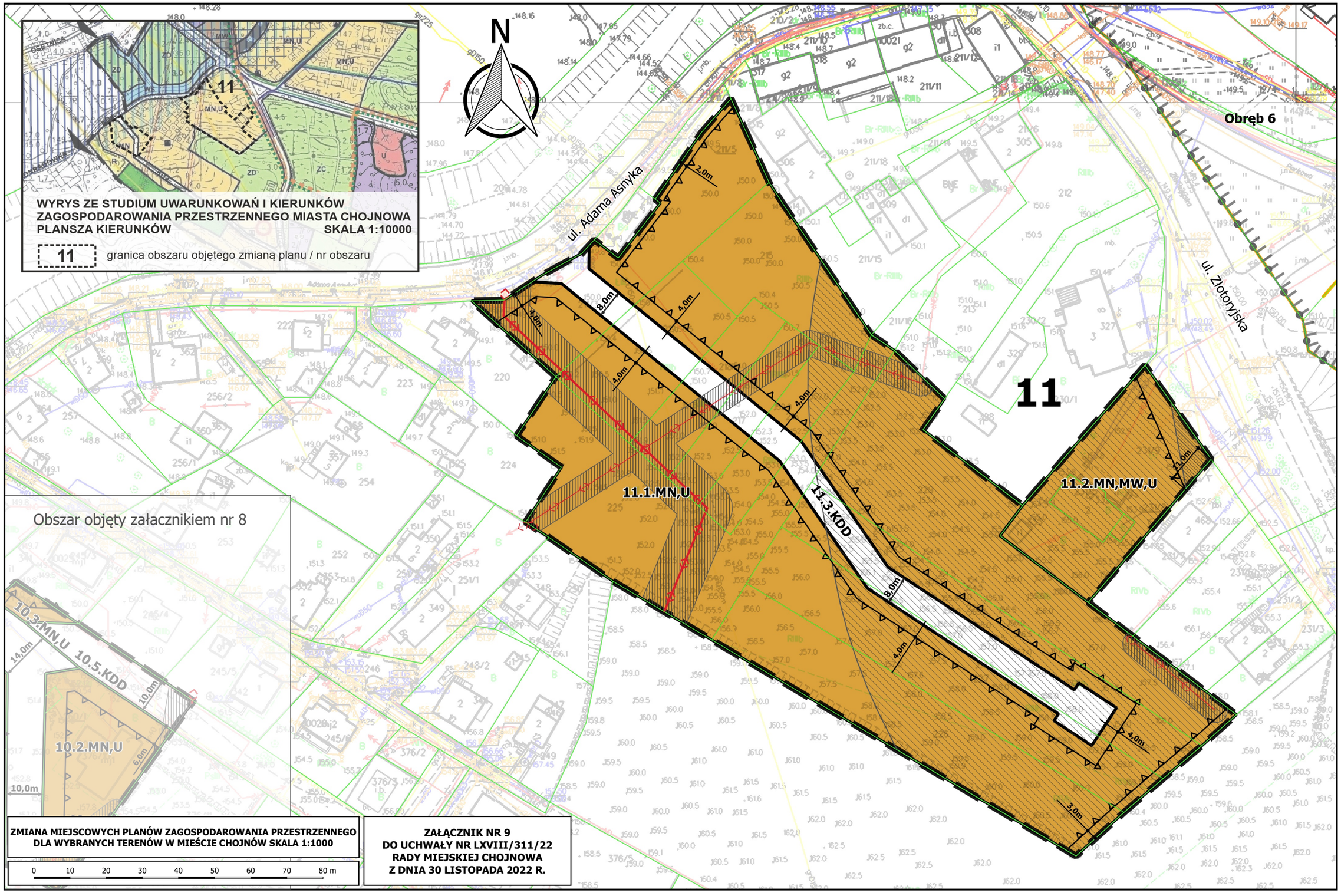
8.3.MN,MW

8.5.MW,MN

8.6.ZC


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW
SKALA 1:10000
9
granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru
N
9.1.MN,U
10,0m
4,0m
4,0m
4,0m
20,0m
ul. Samorządowa
ul. Piotrowicka
9
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m
ZAŁĄCZNIK NR 7
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW
SKALA 1:10000
10
granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru
N
10
Obręb 3
ul. Adama Asnyka
10.1.MN,U
10.2.MN,U
10.3.MN,U
10.4.KDL
10.5.KDD
6,0m
4,0m
14,0m
10,0m
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m
ZAŁĄCZNIK NR 8
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW
SKALA 1:10000
11
granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru
N
Obręb 6
ul. Adama Asnyka
ul. Złotoryjska
11
11.1.MN,U
11.2.MN,MW,U
11.3.KDD
Obszar objęty załacznikiem nr 8
10.3.MN,U
10.5.KDD
10.2.MN,U
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m
ZAŁĄCZNIK NR 9
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.

MAPA ORIENTACYJNA SKALA 1:15 000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA - PLANSZA KIERUNKÓW SKALA 1:10000

12, 13, 19, 21, 22, 23 granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru

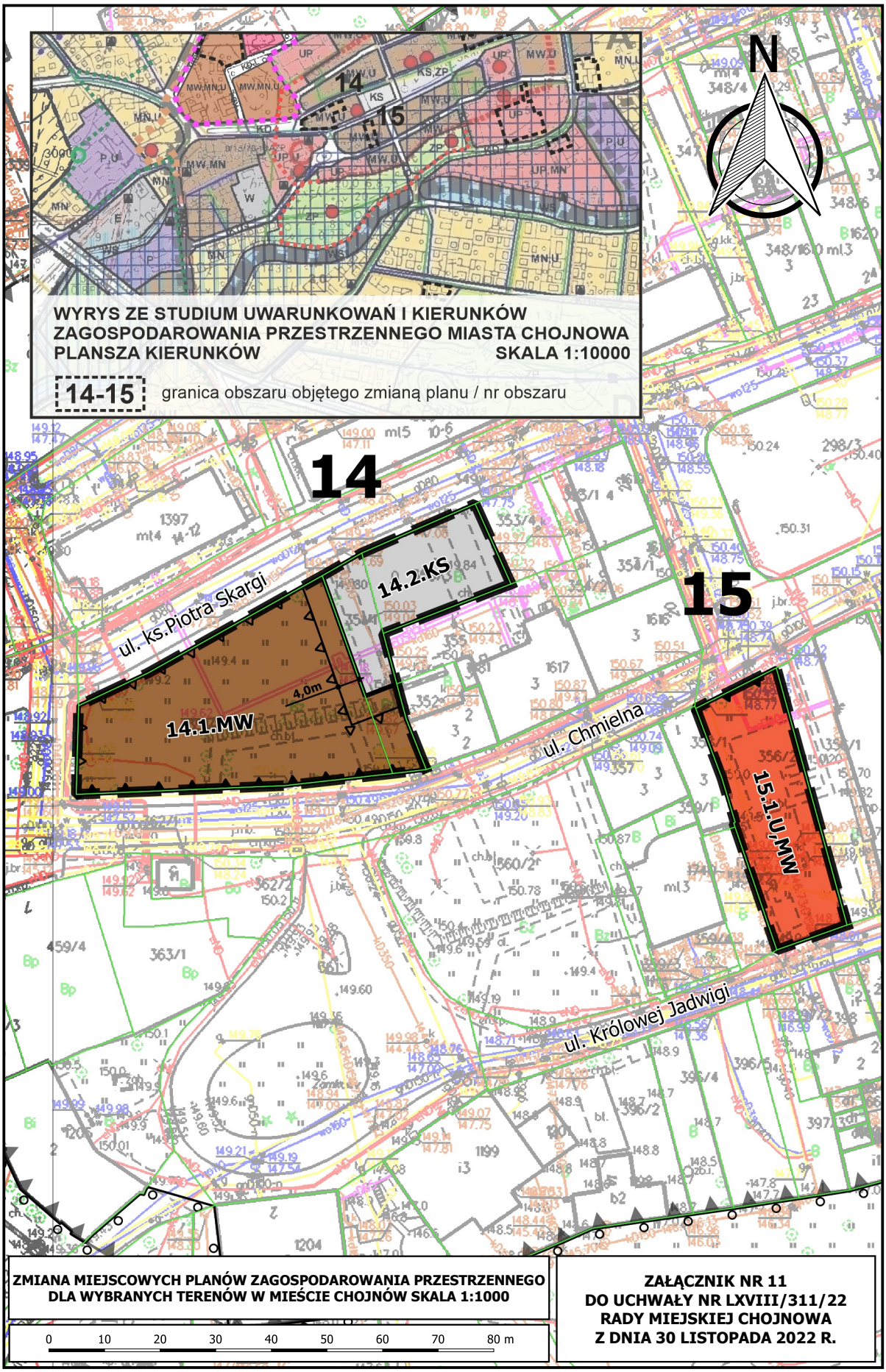
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000

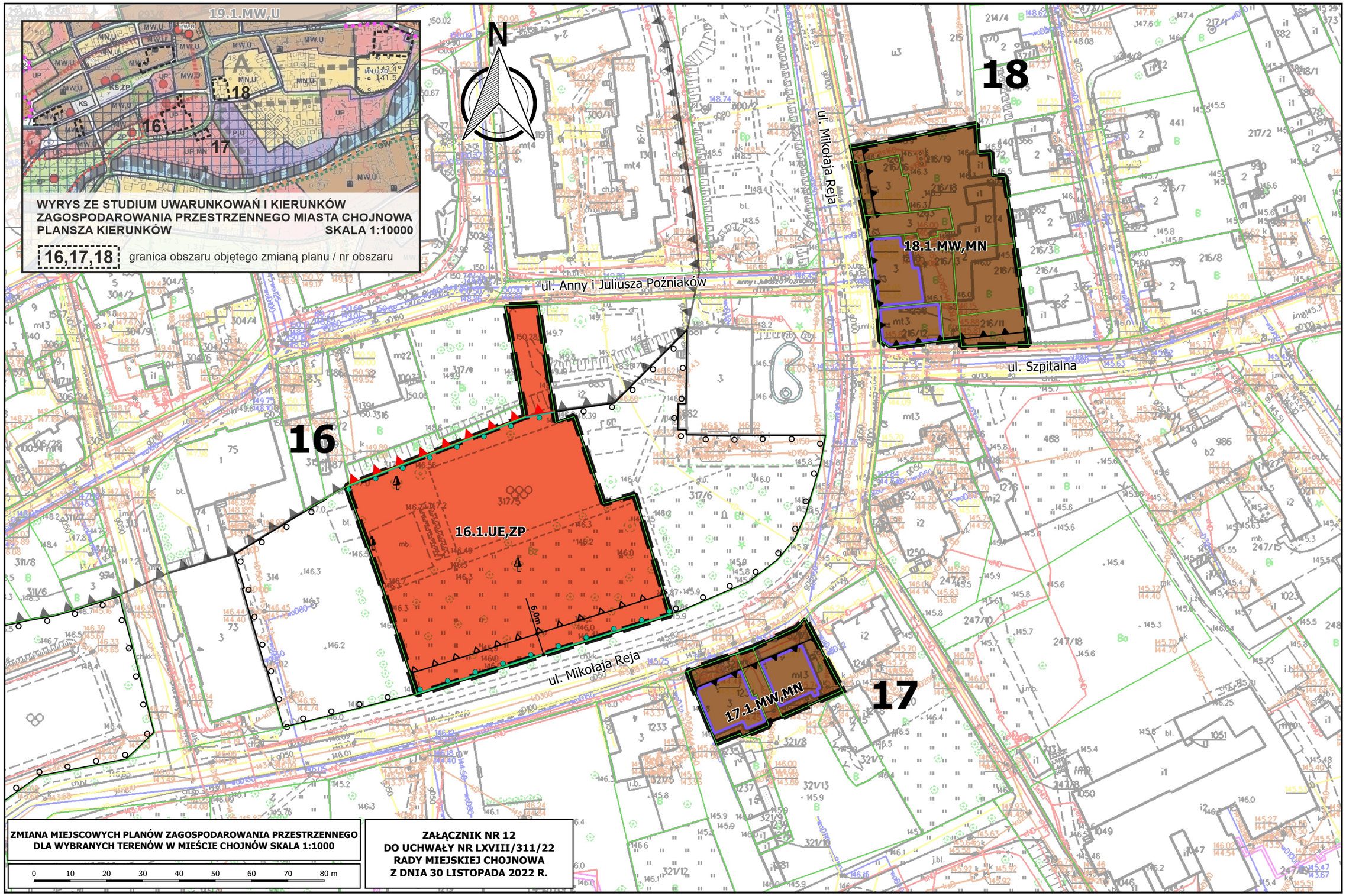
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

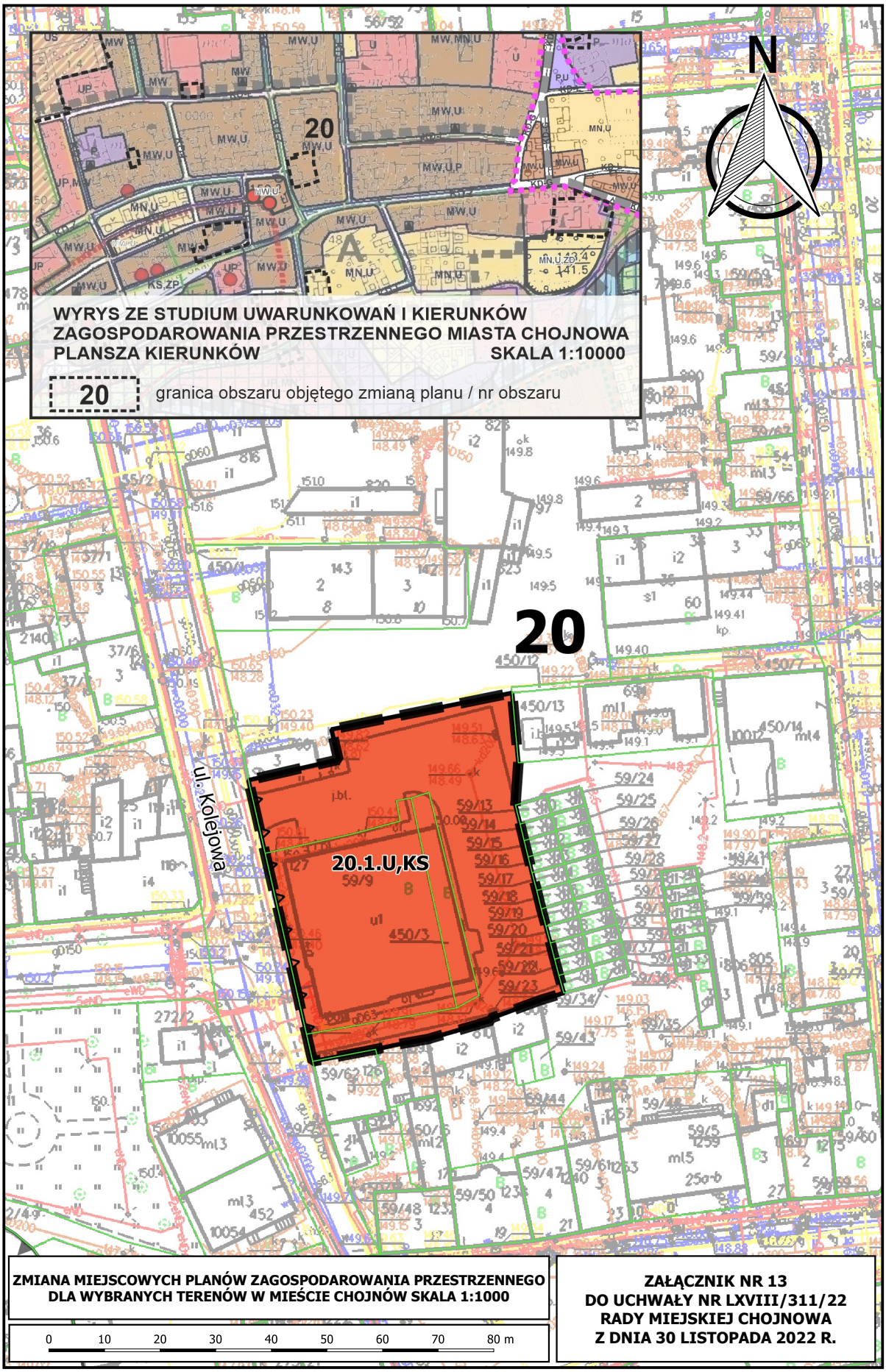
ZAŁĄCZNIK NR 10
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.

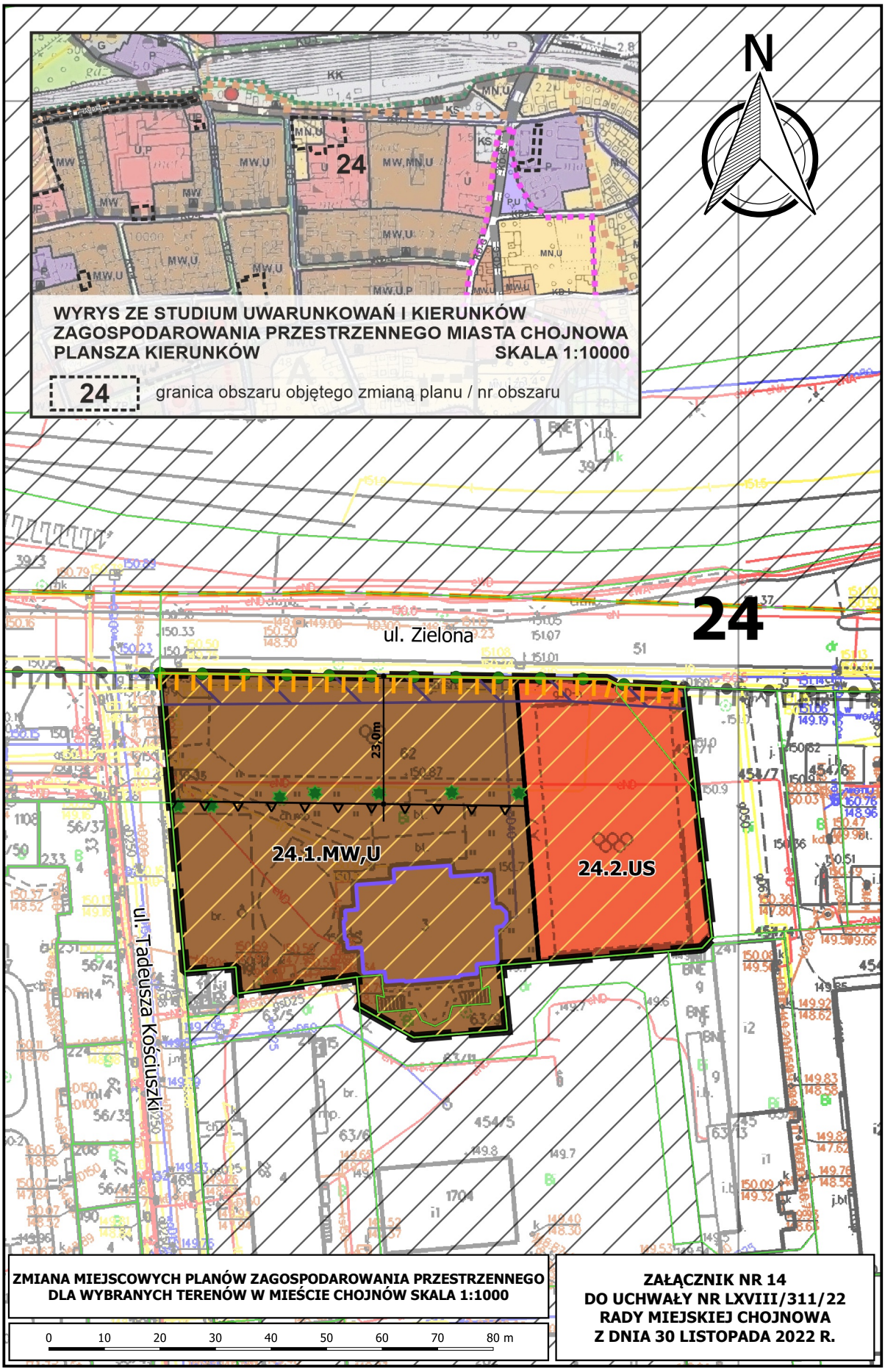
Obszar objęty załącznikiem nr 11

Obszar objęty załącznikiem nr 12


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW
SKALA 1:10000
14-15
granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru
N
14
15
14.1.MW
14.2.KS
15.1.U,MW
4,0m
ul. ks.Piotra Skargi
ul. Chmielna
ul. Królowej Jadwigi
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m
ZAŁĄCZNIK NR 11
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.


19.1.MW,U
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW
SKALA 1:10000
16,17,18
granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru
N
ul. Anny i Juliusza Poźniaków
ul. Mikołaja Reja
ul. Szpitalna
18
18.1.MW,MN
16
16.1.UE,ZP
6,0m
17
17.1.MW,MN
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m
ZAŁĄCZNIK NR 12
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW
SKALA 1:10000
20
granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru
N
20
20.1.U,KS
ul. Kolejowa
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m
ZAŁĄCZNIK NR 13
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW
SKALA 1:10000
24
granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru
N
24
ul. Zielona
23,0m
24.1.MW,U
24.2.US
ul. Tadeusza Kościuszki
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m
ZAŁĄCZNIK NR 14
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.

OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAMA Z GRANICĄ TERENU INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM UMIESZCZONEGO W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

PS — TEREN SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UE — TEREN USŁUG EDUKACJI

US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

ZC — TEREN CMENTARZA

ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

ZD — TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

KS — TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

EC — TEREN CIEPŁOWNICTWA

EE — TEREN ELEKTROENERGETYKI

KDG — TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ

KDZ — TEREN DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ

KDL — TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ

KDD — TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ

KDpj — TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

GRANICA OBSZARU ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OŚRODKA HISTORYCZNEGO MIASTA

GRANICA OBSZARU OCHRONY KONSERWATORSKIEJ NOWOŻYTNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO KSZTAŁTOWANEGO DO 1945 r.

GRANICA OBSZARU "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

ZESPÓŁ BUDOWLANY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBSZAR PLANT MIEJSKICH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

LOKALIZACJA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

BUDYNKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

ZASIĘG ZALEWU WODĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE PRZEWYŻSZENIA Q0,2%

LOKALIZACJA POMNIKA PRZYRODY

PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ

STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50m

STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150m

8,0m — WYMIAROWANIE PASÓW DROGOWYCH

4,0m — WYMIAROWANIE LINI ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

GRANICA MIASTA CHOJNOWA

GRANICA OBRĘBU

15 — GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁKI / NR DZIAŁKI

SUGEROWANA ZASADA PODZIAŁU

SUGEROWANA ZASADA PODZIAŁU MIEJSC POSTOJOWYCH

NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA

PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

BUDYNKI ISTNIEJĄCE

ZIELEŃ WYSOKA DO ZACHOWANIA

MINIMALNA ODLEGŁOŚĆ ODMIERZACZY GAZU PŁYNNEGO NA STANOWISKU TANKOWANIA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH ORAZ ZBIORNIKÓW GAZU PŁYNNEGO DLA :

BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH - 30m

OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ ORAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH I ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO - 60m

STREFY, W KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU, WYNIKAJĄCE Z OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W ZAKRESIE TRANSPORTU KOLEJOWEGO:

STREFA 4m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO

STREFA 10m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO

STREFA OD 4m DO 20m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO

INNE:

GRANICA OBSZARU ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OŚRODKA HISTORYCZNEGO MIASTA (CZĘŚĆ POZA GRANICAMI MPZP)

GRANICA OBSZARU OCHRONY KONSERWATORSKIEJ NOWOŻYTNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO KSZTAŁTOWANEGO DO 1945 r. (CZĘŚĆ POZA GRANICAMI MPZP)

GRANICA OBSZARU "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ (CZĘŚĆ POZA GRANICAMI MPZP)

ZESPÓŁ BUDOWLANY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (CZĘŚĆ POZA GRANICAMI MPZP)

OBSZAR PLANT MIEJSKICH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (CZĘŚĆ POZA GRANICAMI MPZP)

LOKALIZACJA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH (CZĘŚĆ POZA GRANICAMI MPZP)

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNÓW
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 15
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.

Załącznik Nr 16 do uchwały Nr LXVIII/311/22

Rady Miejskiej Chojnowa

z dnia 30 listopada 2022 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 sieci i urządzeń systemu wodociągowego, kanalizacyjnego oraz oświetlenia ulic, stanowiących inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Chojnowa

Jan Skowroński

Załącznik Nr 17 do uchwały Nr LXVIII/311/22

Rady Miejskiej Chojnowa

z dnia 30 listopada 2022 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 26 września 2022 r. do 18 października 2022 r.

2. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do dnia 3 listopada 2022 r. tj. 16 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Chojnowa

Jan Skowroński

Załącznik Nr 18 do uchwały Nr LXVIII/311/22

Rady Miejskiej Chojnowa

z dnia 30 listopada 2022 r.

Zalacznik18.xml

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

UZASADNIENIE

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

W latach od 2017 do 2021 do tutejszego Urzędu wpływały kolejne wnioski o zmianę ustaleń obowiązujących planów miejscowych, obejmujące zarówno pojedyncze działki jak i ich całe kompleksy. Tereny objęte wnioskami rozproszone są na obszarze w granicach administracyjnych miasta.

Dnia 7 kwietnia 2021 r. zestawienie obejmujące 31 wniosków zostało przedłożone do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Chojnowie. W wyniku uwzględnienia opinii MKUA z dnia 19 kwietnia 2021 r. oraz przeprowadzenia dalszych analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planów miejscowych, docelowo zakwalifikowane do objęcia zmianą zostały 23 wnioski. Zdecydowana większość wniosków dotyczy wprowadzenia korekt w ustaleniach aktualnie obowiązujących lub dodania uzupełniającego przeznaczenia terenu umożliwiającego utrzymanie lub funkcjonowanie obiektów już istniejących. Pojedyncze wnioski w tym wnioski Gminy Miejskiej Chojnów dotyczą ustalenia całkiem nowego przeznaczenia terenu. Ostatecznie zmianami objęto działki:

- nr 225/4 obr. 4 – zmiana parametrów powierzchni sprzedażowej istniejącego obiektu handlowego na pow. 1300 m2,
- nr 126/21, 126/22, 126/24, 126/25 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z ZP (teren rekreacyjny) na EC (zaopatrzenie w ciepło kotłownia osiedlowa),
- nr 263/3 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z EC (zaopatrzenie w ciepło kotłownia osiedlowa) na zabudowę wielorodzinną,
- nr 59/9, 450/3, 450/18 (część) obr. 4 – wprowadzenie zapisów umożliwiających adaptację, remonty, rozbudowę istniejącego obiektu handlowego,
- nr 182/13 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z przemysłowego na mieszkalnictwo z usługami,
- nr 356/2 obr. 4 – zmiana zapisu ustalającego tereny zielone wykluczone z trwałej zabudowy na dopuszczające realizację usług handlu i gastronomii z możliwością prowadzenia placówki gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnej,
- nr 45/10, 45/4 obr. 4 – zmiana zapisów dotycząca ilości kondygnacji zabudowy mieszkaniowej,
- nr 22/21 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z usług sportu (boisko) na usługi administracyjno-biurowe,
- nr 376/10 obr. 3 – zmiana przeznaczenia terenu z drogi dojazdowej na zabudowę mieszkaniową,
- nr 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 376/34, 376/35, 381 (część), 382 (część), 270 i 260/1 obr. 3 – korekta zapisów w zakresie dróg oraz zmiana przeznaczenia terenu dróg na zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- nr 290/2, 290/3 obr. 4 – uszczegółowienie zapisów dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w kontekście przeznaczenia części terenu pod parkingi i zieleń,
- nr 331/2 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 351/2 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nieuciążliwych usług komercyjnych i zieleni urządzonej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami wbudowanymi,
- nr 351/1 i 353/3 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nieuciążliwych usług komercyjnych i zieleni urządzonej, na tereny parkingów, miejsc postojowych z zielenią urządzoną,
- nr 6/2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 obr. 7 – zmiana przeznaczenia terenu z produkcyjnousługowego (PU) na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną z usługami,
- nr 211/3, 215, 216, 217, 218, 219, 225, 226, 227, 228 i 229 obr. 3 – odstąpienie od wyznaczania drogi dojazdowej na rzecz przeznaczenia tego terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi,
- nr 231/5, 231/8, 231/9 obr. 3 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną z usługami,
- nr 62, 63/9, 454/1 obr. 4 – zmiana przeznaczenia z usług publicznych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi i usługi publiczne (w tym dopuszczające MOPS),

- nr 1/2 (część), 15 (część), 17/19 (część) obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu (ul. J. Kusocińskiego) na drogę lokalną lub alternatywnie ciąg pieszo-jezdny,
- nr 158/2 (część), 380/1 (część), 152 (część), 151 (część) obr.3 oraz nr 153, 1/2 (część), 2 (część), 458/1 (część), 6/1, 8/1, 8/2 (część), 9 (część), 7/1, 7/3, 7/4 (część) obr.4 – zmiana klasy drogi (ul. Bielawska) ze zbiorczej na lokalną,
- nr 15 (część) i 14/1 (część) obr. 4 – zmiana ustaleń w zakresie odstąpienia od wyznaczania drogi zbiorczej na rzecz pozostawienia stadionu w istniejących parametrach,
- nr 151 (część), 48/3, 48/9, 47 (część), 49 (część), 50/4 (część), obr. 3 – zmiana klasy drogi ze zbiorczej na lokalną (przedłużenie ul. Kusocińskiego do ul. Wyspiańskiego),
- nr 22/7 obr. 4 – zmiana przeznaczenia: z funkcji administracja i usługi na zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
- nr 321/1, 321/3, 321/13 (część) obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 216/10, 216/11, 216/12, 216/13, 216/15, 216/16, 216/18, 216/19 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 191/1 i 191/2 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 21/1, 21/2, 21/7 i 21/8 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 317/5 obr. 4 – uzupełnienie aktualnego przeznaczenia terenu o zapisy dopuszczające tereny zieleni i tereny rekreacyjne,
- nr 307/1, 307/2, 307/3, 307/5, 307/6, 307/7, 307/9 obr. 3 – korekta zapisów w zakresie drogi dojazdowej oraz zmiana przeznaczenia terenu drogi na zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- nr 103/12 obr. 4 – zmiana ustaleń w zakresie odległości zabudowy od granic działki oraz odstąpienia od obowiązku uwzględniania istniejącej linii zabudowy.

Ostatecznie, planowane założenia zostały zweryfikowane i częściowo uległy zmianie w trakcie prac projektowych. Dotyczy to m.in. planowanej klasy technicznej ul. Kusocińskiego.

Zgodnie z art.14 ust.5 ww. 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. Analiza ustaleń polityki przestrzennej, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa, uchwalonym przez Radę Miejską Chojnowa uchwałą nr XXXII/128/97 z dnia 7 lipca 1997 r. i zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Chojnowa nr LII/249/06 z dnia 25 stycznia 2006r., nr IX/40/11 z dnia 30 czerwca 2011r. oraz nr XIV/59/15 z dnia 24 września 2015 r., wykazała, iż dla większości ww. terenów, planowane nowe przeznaczenie lub wnioskowane zmiany ustaleń, są zgodne z ustaleniami studium. Wyjątek stanowią tereny w rejonie ul. Bielawskiej i ul. Kusocińskiego, dla których stwierdzono tylko częściową zgodność z ustaleniami studium. Tym samym ustalenie dla tych terenów, w trybie zmiany planu miejscowego nowego przeznaczenia – wymaga wyprzedzającej zmiany ustaleń studium. W tym celu Rada Miejska Chojnowa uchwałą nr XLIV/214/21 z dnia 25 sierpnia 2021 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa. W kolejności, uchwałą nr XLIX/238/21 z dnia 14 grudnia 2021 r. Rada Miejska Chojnowa zmieniała uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa. Zmiana polegała wyłącznie na zmianie załącznika graficznego.

Uchwalenie zmiany planu dla terenu w rejonie ul. Bielawskiej i ul. Kusocińskiego wymagać będzie wyprzedzającego uchwalenia zmiany studium. Dla pozostałych terenów, przewidywany sposób zagospodarowania i zabudowy, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium.

Biorąc pod uwagę istniejące potrzeby wnioskodawców oraz plany rozwojowe miasta Chojnowa, uznano za zasadne przystąpienie do prac nad zmianą planów miejscowych. Przeprowadzenie przedmiotowych zmian ma na celu dostosowanie obowiązujących ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

W dniu 25 sierpnia 2021 r. Rada Miejska Chojnowa podjęła uchwałę Nr XLIV/215/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla

wybranych terenów w mieście Chojnów. **Opracowaniem objęto 24 rozdzielne obszary na terenie miasta Chojnowa, o łącznej powierzchni - 25,8603 ha.**

Tereny objęte opracowaniem, wykazują znaczne zróżnicowanie pod względem uwarunkowań środowiskowych, istniejącego sposobu zagospodarowania oraz funkcji terenów bezpośrednio z nimi sąsiadujących. Są to zarówno tereny niezabudowane i nieuzbrojone, jaki i niewielkie zabudowane i zagospodarowane działki w ścisłym centrum miasta oraz śródmieściu.

Plan zakłada następujące przeznaczenie terenów:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3) U – teren zabudowy usługowej;
4) UE – teren usług edukacji;
5) US – teren usług sportu i rekreacji;
6) PS – teren składów i magazynów;
7) ZP – teren zieleni urządzonej;
8) ZD – teren ogrodów działkowych;
9) ZC – teren cmentarza;
10) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej;
11) EE – teren elektroenergetyki;
12) EC – teren ciepłownictwa;
13) KDG – teren drogi publicznej głównej;
14) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej;
15) KDL – teren drogi publicznej lokalnej;
16) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;
17) KDpj – teren ciągu pieszo – jezdnego.

Tym samym przewidywany sposób zagospodarowania i zabudowy, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium.

Procedury sporządzania planu przebiegały następująco:

1) Uchwałą Nr XLIV/215/21 z dnia 25 sierpnia 2021 r. Rada Miejska Chojnowa przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów.
2) W dniu 8 października 2021 r. w „Gazecie Chojnowskiej", ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń i zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej.
3) Pismem GR.6721.5.3.2021 z dnia 8 października 2021 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planów.
4) Przy pismach GR.6721.5.4.2021 i GR.6721.5.5.2021 z dnia 8 października 2021 r. zwrócono się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
5) Wnioski sformułowane przez osoby fizyczne i prawne – inne niż organy powiadomione imiennie w zawiadomieniu sformułowanym zgodnie z art.17 pkt 2 ww. ustawy do projektu planu – nie wpłynęły.
6) Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo znak WSI.411.451.2021.KM z dnia 15 listopada 2021 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (Postanowienie nr 170/21 przy piśmie znak ZNS.9022.3.70.2021.MR.9698 z dnia 5 listopada 2021 r.).
7) Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych.
8) W dniu 10 maja 2022 r. projekt został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną i uzyskał opinię pozytywną z uwagami. Uwagi uwzględniono.
9) Zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy pismach z dnia 31maja 2022 r., projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania.

10) Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2022 r. do 18 października 2022 r., zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 13 października 2022 r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.
11) W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do 3 listopada 2022 r. (16 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia), nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji).

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany 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 terenu, która wykazała, iż tereny objęte opracowaniem, wykazują znaczne zróżnicowanie pod względem uwarunkowań środowiskowych, istniejącego sposobu zagospodarowania oraz funkcji terenów bezpośrednio z nimi sąsiadujących. Są to zarówno tereny niezabudowane i nieuzbrojone, jaki i niewielkie zabudowane i zagospodarowane działki w ścisłym centrum miasta oraz w śródmieściu.
   Zdecydowana większość wniosków dotyczyła wprowadzenia korekt w ustaleniach aktualnie obowiązujących lub dodania uzupełniającego przeznaczenia terenu umożliwiającego utrzymanie lub funkcjonowanie obiektów już istniejących. Pojedyncze wnioski w tym wnioski Gminy Miejskiej Chojnów dotyczyły ustalenia całkiem nowego przeznaczenia terenu. W większości przypadków przeprowadzenie przedmiotowych zmian ma na celu dostosowanie obowiązujących ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej. Dla terenów dla których dotychczas obowiązujący plan miejscowy przewidywał zabudowę - ustalenia nowego planu uwzględniają dotychczasowe przeznaczenie terenu, oraz ustalają zbliżoną wysokość zabudowy, jej charakter oraz kąt nachylenia połaci dachowych. Ponadto wskaźniki i parametry nowej zabudowy zostały dostosowane do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie;
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 (pismo znak WSI.410.246.2022.HL z dnia 24 czerwca 2022 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (Postanowienie nr 70/22 z dnia 21 czerwca 2022 r. przy piśmie znak: ZNS.9022.3.21.2022.MR.5304).
   Obszary nr 10 i 11 objęte niniejszym opracowaniem sąsiadują od strony północnej z rzeką Skorą. Przez obszar nr 12 przebiega rów melioracyjny, obszar ten bezpośrednio sąsiaduje również ze zbiornikiem wodnym zlokalizowanym na działce nr 151. W granicach pozostałych obszarów zgodnie z aktualnymi mapami zasadniczymi nie stwierdzono występowania: cieków, rowów, wód stojących ani też terenów podmokłych.
   Obszary objęte opracowaniem nie znajdują się w zasięgu żadnego ze zbiorników wód podziemnych, wymagających wysokiej ochrony (OWO).
   Grunty objęte opracowaniem stanowią częściowo użytki rolne klas RII, RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, PsIII, PsIV, PsV i ŁIII oraz grunty pod rowami (W). Grunty rolne klasy RIIIa, PsII, PsIII – uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze w trybie planów wcześniejszych. Aktualnie, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) „Przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.” Tym samym, zawarte w art. 7 przepisy dotyczące wymaganych w trybie sporządzania planu miejscowego zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – nie mają zastosowania do gruntów objętych przedmiotową procedurą.
3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach terenów objętych opracowaniem znajdują się budynki i zespoły budynków oraz stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków przyjętej Zarządzeniem Nr 126/2021 Burmistrza Miasta Chojnowa z dnia 30 sierpnia 2021 r.:

- AZP 24/91/76-18 - późne średniowiecze XIV-XV/ osada – na obszarze 12,
- AZP 3/11/76-18 - chronologia nieokreślona/ślad osadnictwa – na obszarze 8.

Ponadto część terenów skazanych pod zabudowę znajduje się w:

- obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta - obszary: 14, 15, 19 i częściowo obszar 16,
- obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego miasta, kształtowanego do 1945r. W strefie tej wstępują obszary: 2, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 oraz częściowo obszar 12,
- obszarze OW obserwacji archeologicznej - obowiązującym dla historycznej części miejscowości o średniowiecznej metryce. W strefie tej wstępują obszary: 1, 2, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 oraz częściowo obszar 12,

Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Legnicy w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696 i 2473). 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. W planie wprowadzono zapisy stanowiące, iż dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz osobom ze szczególnymi potrzebami jak również liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych
5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Do sporządzenia zmiany planu miejscowego przystąpiono z inicjatywy Burmistrza Miasta Chojnowa, mającego na względzie walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności nieruchomości objętych wpływającymi do Urzędu Miasta w latach od 2017 do 2021 wnioskami o zmianę ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Wnioski te obejmowały zarówno pojedyncze działki jak i ich całe kompleksy. Zdecydowana większość wniosków dotyczyła wprowadzenia korekt w ustaleniach aktualnie obowiązujących lub dodania uzupełniającego przeznaczenia terenu umożliwiającego utrzymanie lub funkcjonowanie obiektów już istniejących. Pojedyncze wnioski w tym wnioski Gminy Miejskiej Chojnów dotyczyły ustalenia całkiem nowego przeznaczenia terenu. W większości przypadków przeprowadzenie przedmiotowych zmian ma na celu dostosowanie obowiązujących ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej;
6) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy we Wrocławiu (Postanowienie Nr 161/Chojnów/22 z dnia 09.06.2022 r.), Agencji Wywiadu (pismo znak AW-BB5-2987/2022/A z dnia 08.06.2022 r.), natomiast Komenda Miejska 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. Plan zawiera racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, określenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz uwzględnienia zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Zapisy planu pozostają 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

zmiany planu oraz o jednoczesnym przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanej wraz z projektem zmiany planu miejscowego było zamieszczone w prasie lokalnej („Gazeta Chojnowska") 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 („Gazecie Chojnowskiej"), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń;

10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – projekt planu zawiera zapisy umożliwiające budowę oraz rozbudowę sieci wodociągów wiejskich oraz dopuszcza ujęcia wody indywidualne.

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 nie zostały zgłoszone wnioski ani uwagi, które zmierzałyby do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Do sporządzenia planu przystąpiono w wyniku uwzględnienia wniesionych przez osoby prywatne i prawne - wniosków dotyczących zmian w zakresie zagospodarowania terenów.

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. Ustalenia planu dotyczą terenów doskonale skomunikowanych, w przeważającej większości położonych przy utwardzonych i uzbrojonych drogach publicznych stanowiących regularne ulice. Oprócz zmian obejmujących korekty w zapisach dotychczas obowiązujących planów miejscowych, zasadnicze znaczenie ma planowane dla kilku terenów odstąpienie od obowiązujących dotychczas rezerw terenowych pod komunikację. Ustalenia planu dla obszarów nr 9 i 12 koncentrują się na odstąpieniu od wytyczenia pasa drogowego oraz zmianie kategorii drogi na niższą;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Nowa zabudowa mieszkaniowa wprowadzana na mocy przedmiotowej zmiany planu miejscowego, lokalizowana jest głównie w okolicach ul. Parkowej (droga krajowa nr 94). Zurbanizowanie tych terenów, może docelowo wiązać się z konieczności uruchomienia publicznego transportu zbiorowego, który aktualnie w Chojnowie nie funkcjonuje;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – wszystkie tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, posiadają dostęp do ogólnodostępnych dróg publicznych. Na wszystkich terenach dopuszczone są drogi piesze i rowerowe oraz parkingi dla rowerów. 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 jednostki osadniczej w rozumieniu art.2 pkt 1 ww. ustawy, tj. w granicach miasta Chojnowa.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz 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 gminy, 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 tych analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, Burmistrz przekazuje radzie co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych.
Rada Miejska Chojnowa podjęła uchwałę nr XX/94/16 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa - dnia 4 maja 2016 r.
Wnioski dotyczące terenów objętych przedmiotową zmianą planu oraz problemów z ich zagospodarowaniem w sposób zgodny z ustaleniami planów dotychczas obowiązujących - w roku 2016 nie były jeszcze wniesione. Tak więc wyniki analizy aktualności przeprowadzonej w 2016 r. nie odnoszą się do terenów objętych uchwałą Nr XLIV/215/21 z dnia 25 sierpnia 2021 r. ws przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów.
Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego jest więc zgodne z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust.1.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W opinii autora prognozy finansowej uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie przychody dla budżetu Miasta Chojnowa w wysokości 2 411 885,00 zł w perspektywie dziesięcioletniej, przy zdyskontowaniu strumieni pieniężnych.

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. Załącznik 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 – rysunek planu w skali 1:1000.
3. Załącznik nr 15 – oznaczenia do rysunku planu stanowiącego załączniki od nr 1 do nr 14.
4. Załącznik nr 16 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach 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.
6. Załącznik nr 18 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym