



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 grudnia 2022 r.

Poz. 6470

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 (t.j. 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 (t.j. 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), uchwała się co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała 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, urządzenie 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 m², 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) **terenach 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) **terenach urzędzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia i budowle do uprawiania sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 14) **krytych urzędzeniach 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) **urzędzeniach innych niż wolno stojące** – 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 budowlany 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 – 50 m;

- 17) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 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 wolno stojących 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 1,5 m 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 m²;
- 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) zieleni urządzonej,
 - 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 nieuszczelnionych, 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 reliktory 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 nieotynkowanymi bali drewnianymi,
- l) kolorystyka elewacji: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach bieli, beżu, piaskowego, rozbielnionego 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/ślady 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 określonych 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°;
- 2) dla terenów niewymienionych w pkt 1:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 50 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m,

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

§ 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 4 m od granicy obszaru kolejowego,
 - strefa 10 m od granicy obszaru kolejowego,
 - strefa od 4 m do 20 m 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 wolno stojące.

§ 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 obsługi 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 – 2 m.p./1 mieszkanie (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania);
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 m.p./1 mieszkanie;
- 3) składy i magazyny – 1 m.p./150 m² powierzchni obiektu;
- 4) zabudowa produkcyjna – 1 m.p./150 m² powierzchni obiektu;
- 5) usługi, w tym usługi wbudowane w budynku mieszkalnym:
 - a) handel: 1 m.p./50 m² powierzchni obiektu lub lokalu, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep,
 - b) biura, urzędy i objekty administracji: 1 m.p./50 m² 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./100 m² powierzchni obiektu lub lokalu,
 - f) przychodnie, praktyka lekarska, edukacja: 1m.p./30 m² powierzchni obiektu lub lokalu,
 - g) obiekty usługowe pozostałe: 1 m.p./60 m² powierzchni obiektu lub lokalu;
- 6) tereny zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, cmentarza, wód powierzchniowych – 1 m.p./1000 m² powierzchni terenu;
 - 7) tereny usług edukacji: 1m.p./30 m² powierzchni obiektu lub lokalu;
 - 8) tereny usług gastronomicznych: 1 m.p./5 miejsc konsumpcyjnych;
 - 9) tereny usług sportu i rekreacji: 1 m.p./100 m² powierzchni obiektu lub lokalu;
 - 10) tereny obsługi komunikacji samochodowej – 1 m.p./30 m² powierzchni obiektu lub lokalu;
 - 11) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki i ciepłownictwa – 1m.p./50 m² powierzchni obiektu.

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

- 1) obiekty handlowe – 1,0 m.p./100 m² powierzchni sprzedaży;
- 2) gastronomia – 3,0 m.p./100 m² powierzchni obiektu lub lokalu;
- 3) biura – 1,0 m.p./100 m² powierzchni obiektu lub lokalu;
- 4) zakłady usługowe – 5,0 m.p./100 miejsc pracy;
- 5) obiekty rekreacyjno-sportowe, szkoleniowo-rekreacyjne – 1,0 m.p./100 m² 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 150 m 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 podczyszczeniu 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 wewnątrzowym, 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 wolno stojące;
- 3) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA 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 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;
- 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 15° do 45°,
 - 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 wolno stojących, warsztatów samochodowych, stacji serwisowych, stacji diagnostycznych oraz lakierni samochodowych;
- 7) charakterystyka zabudowy:
- a) zabudowa śródmiejska realizowana jako wolno stojąca,
 - 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 15° do 45°,
 - 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 35° do 45°,
- 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 35° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wolno stojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
 - 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 wolno stojących, 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 15° do 45°,

- 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 15° do 45°,
 - 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 38° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wolno stojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
 - 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 30° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wolno stojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 20° - max 45°,
 - 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 wielorodzinnnej;
 - 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 wolno stojąca, 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 30° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wolno stojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 20° - max 45°,
 - 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 wolno stojących, 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 15° do 45°,
 - 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 30° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wolno stojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 20° - max 45°,
 - 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. 20° - max. 45°,
- 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. 25° - max. 45°,

- 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 10,0 m x 10,0 m,
 - 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 5,0 m x 5,0 m oraz 10,0 m x 10,0 m,
 - 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 37° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wolno stojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
 - 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 35° - max 45°,
- dla budynków gospodarczych, wolno stojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
- 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 35° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wolno stojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
 - 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 35° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wolno stojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
 - 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 5,0 m x 5,0 m oraz plac manewrowy o wymiarach 12,5 m x 12,5 m,
 - 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 35° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wolno stojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
 - 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. 20° - max. 45°,
 - 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. 30° - max. 45°,
 - 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. 38° - max. 45°,
 - 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. 38° - max. 45°,
 - 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 wolno stojąca 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 38° - max 45°,
- dla budynków gospodarczych, wolno stojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
- 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 wolno stojąca 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 35° - max 45°,
- 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 wolno stojących, 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 35° - max 45°,
 - 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 bezwzględного 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 wolno stojąca,
- 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. 38° - max. 45°,
 - 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 wolno stojąca,

- 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 38° do 45°,
 - 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 wolno stojąca 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, czterospadałowe lub wielospadałowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: od 35° do 45°,
 - 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 wolno stojąca 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 35° - max 45°,
 - 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 wolno stojących, 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. 25° - max. 45°,
 - 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 wolno stojących, warsztatów samochodowych, stacji serwisowych, stacji diagnostycznych, lakierni samochodowych oraz myjni samochodowych w tym samoobsługowych;
- 6) charakterystyka zabudowy:
 - a) zabudowa śródmiejska realizowana jako wolno stojąca 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 38° do 45°,
- 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 wolno stojąca,
- 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. 35° - max. 45°,
 - 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 wolno stojąca,
 - 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 38° do 45°,
 - 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 35° - max 45°,
 - 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 różnicowanych 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 wolno stojąca,
 - 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 35° - max 45°,
 - 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 różnicowanych 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:

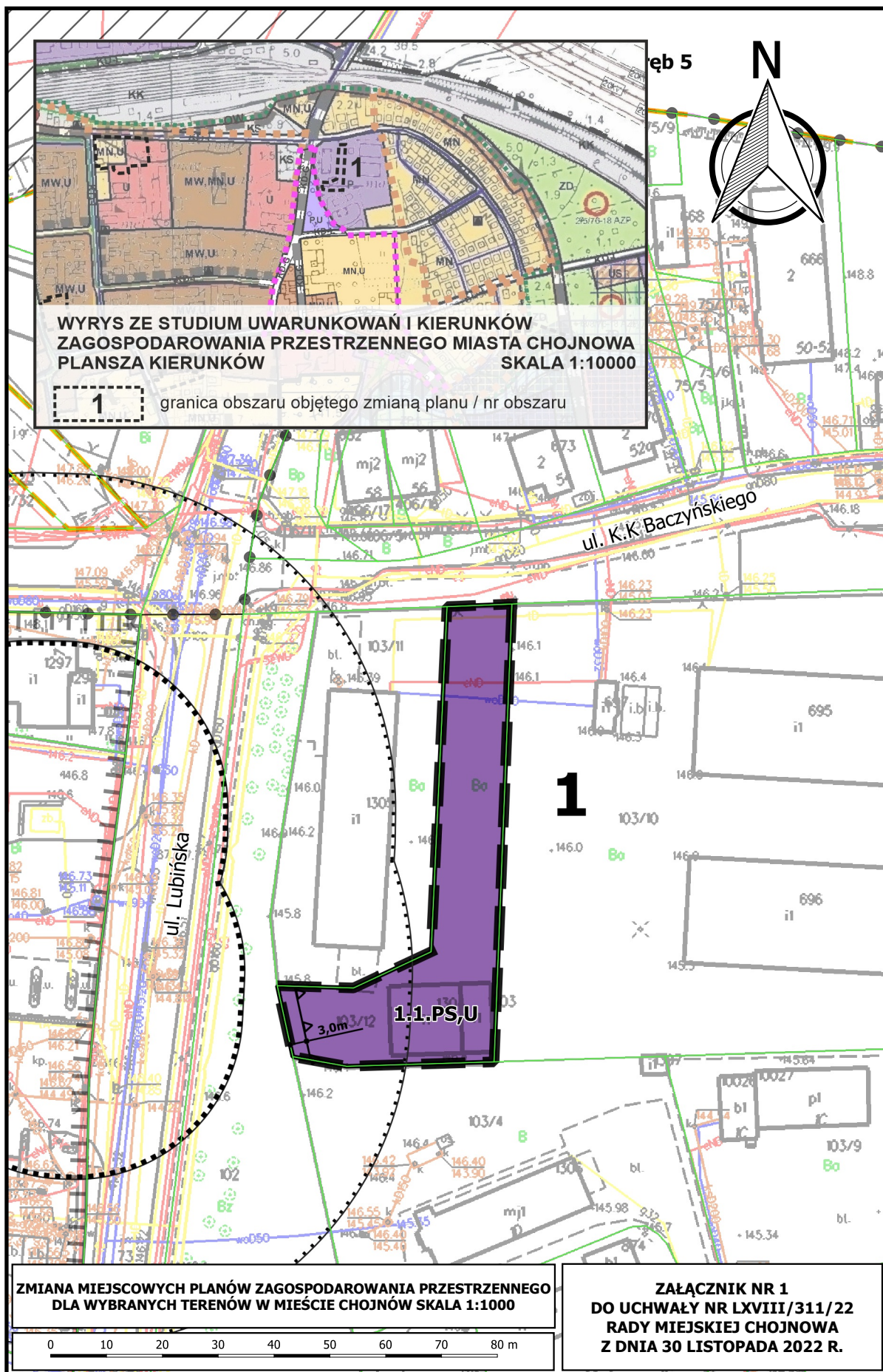
- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, których oznaczenia literowe zawierają symbole MN, MW, U, KS w wysokości – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości – 0,1%.

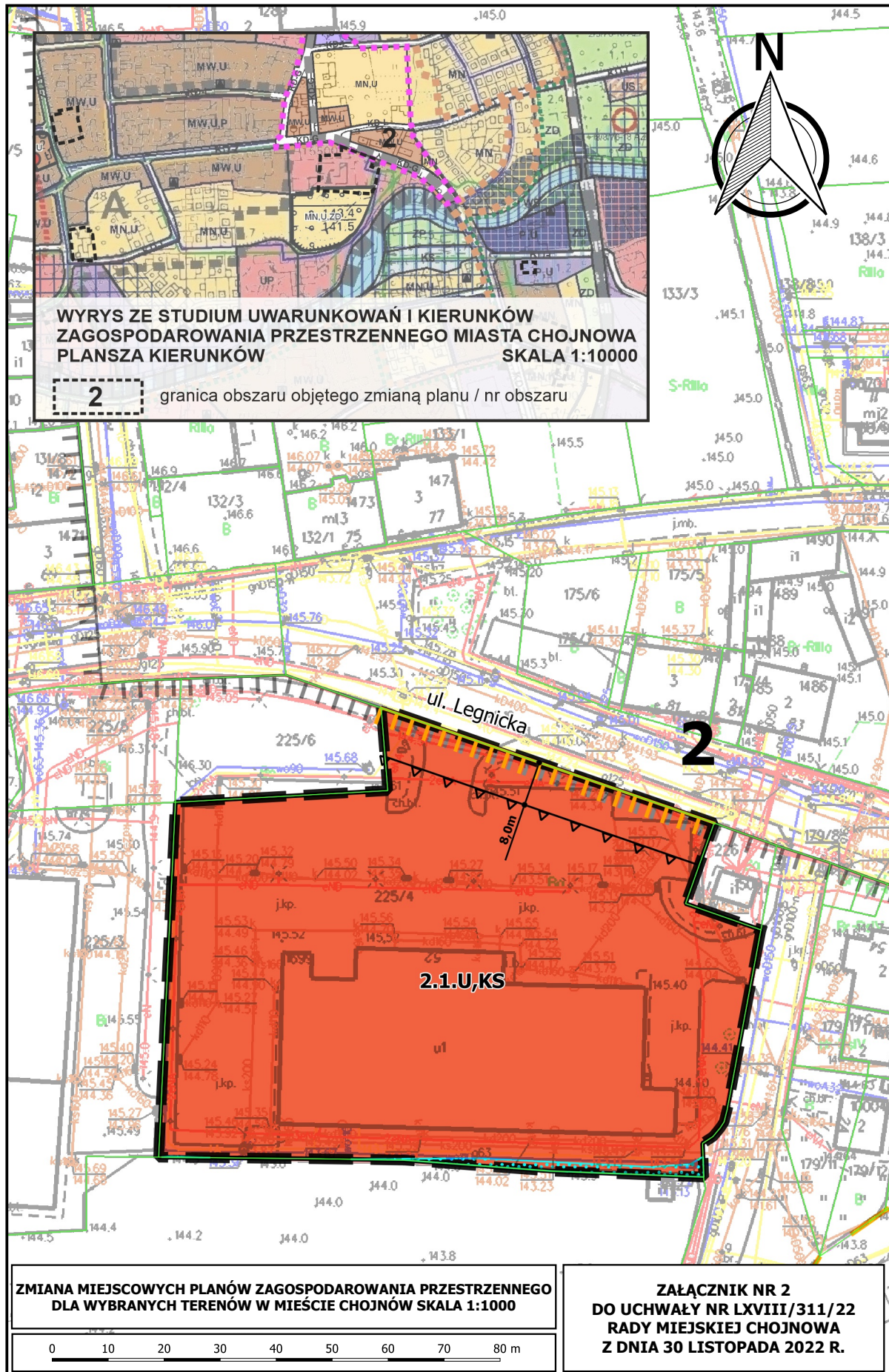
Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

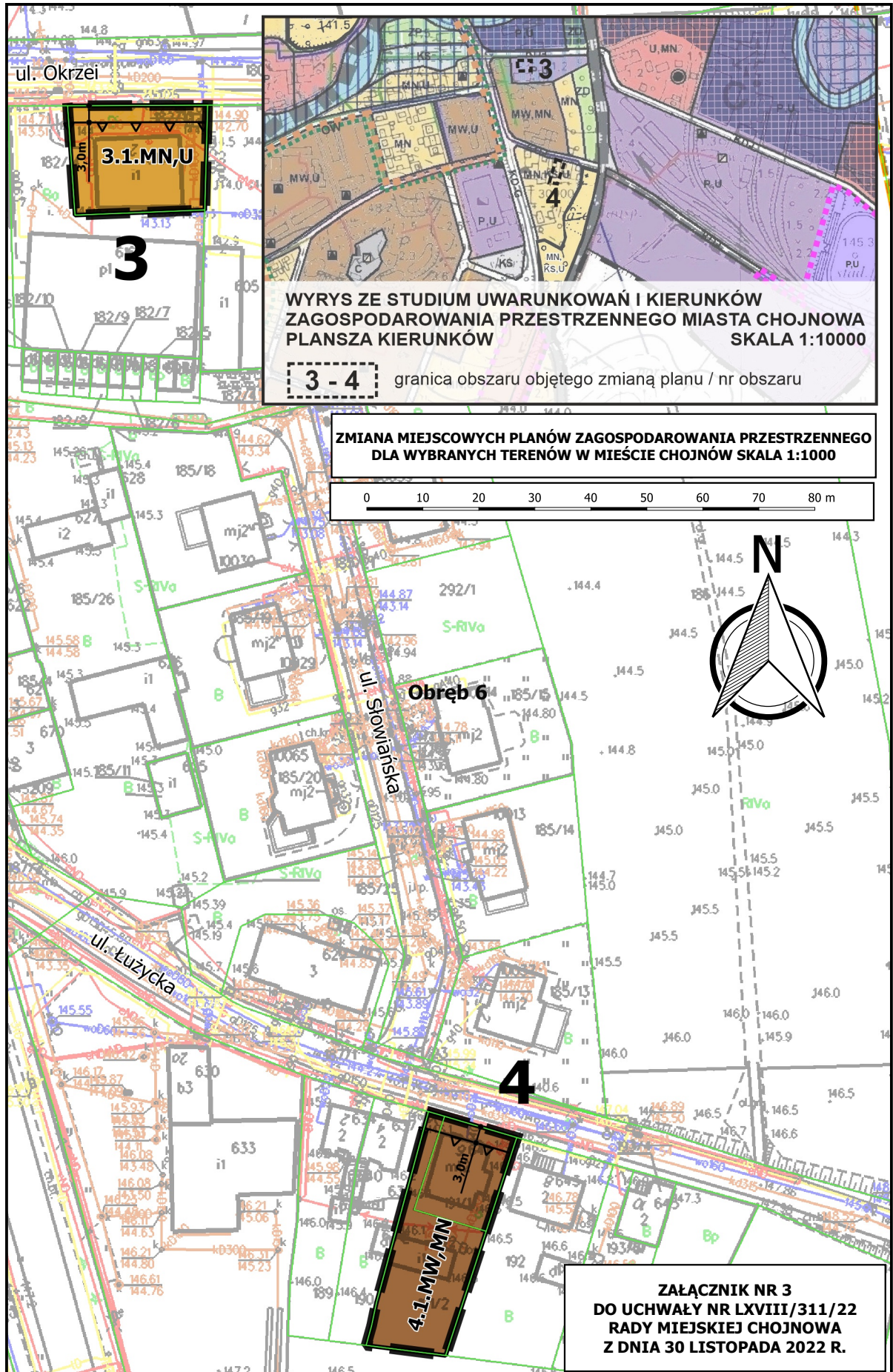
§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnowa.

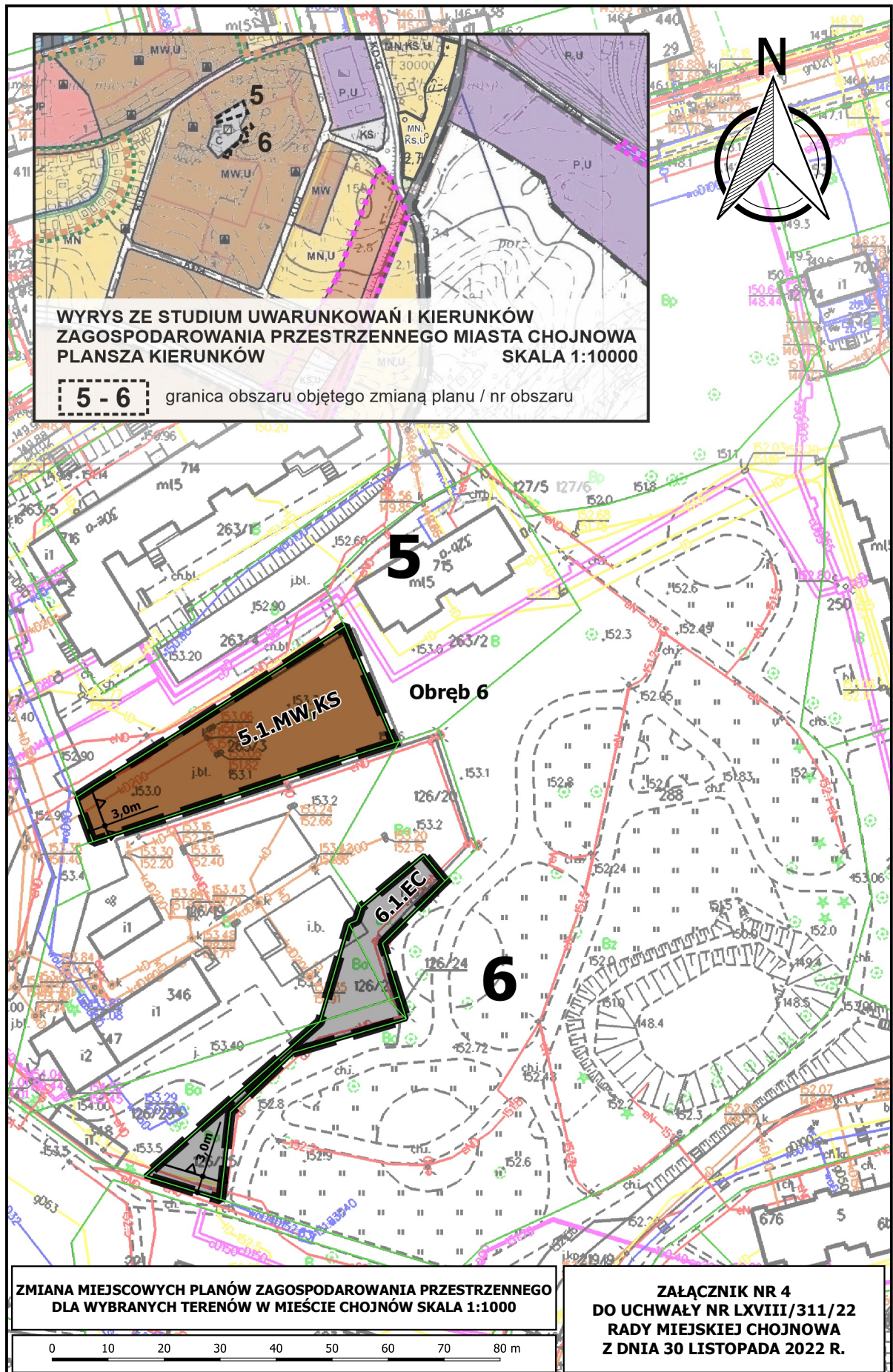
§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

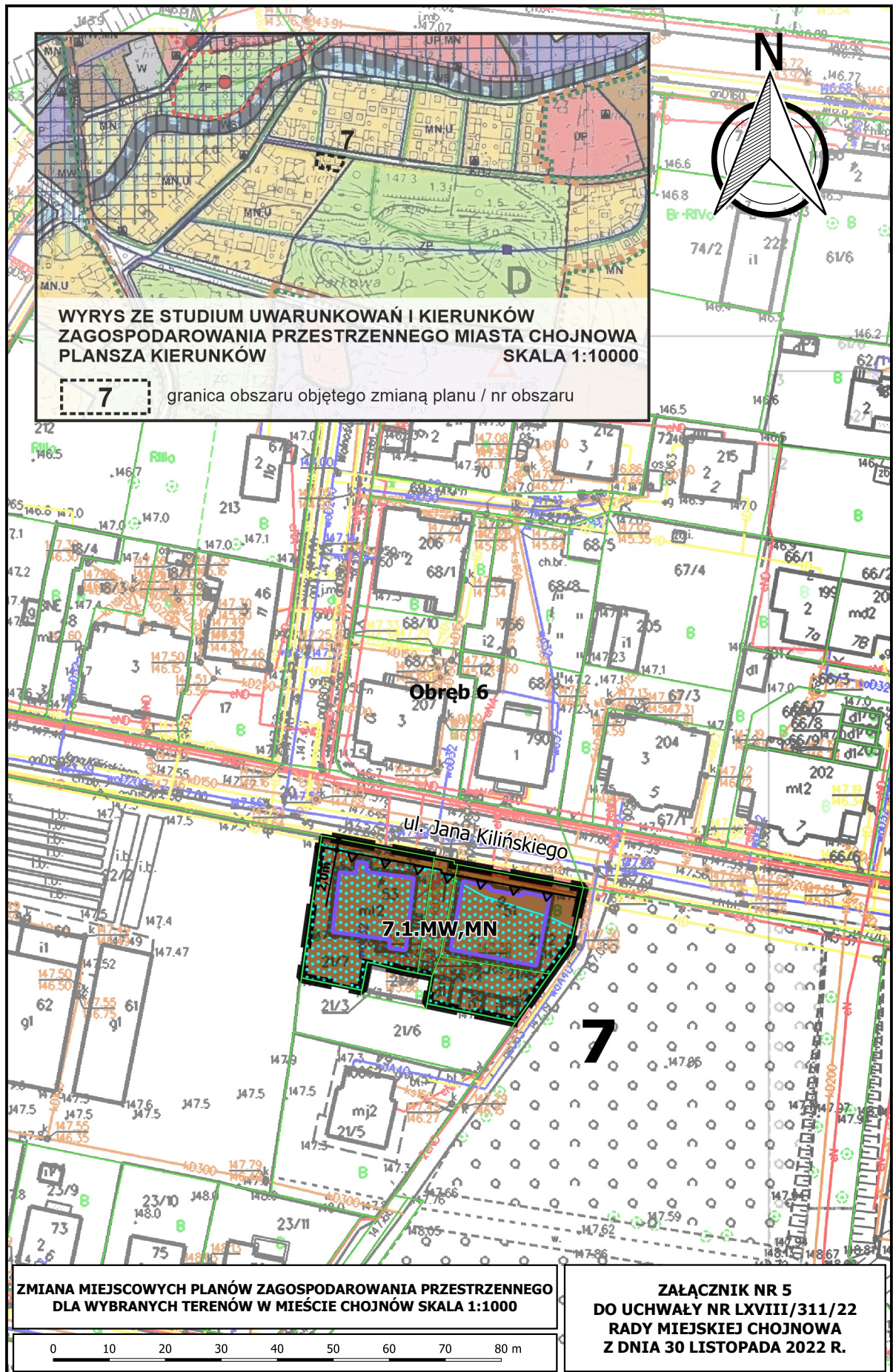
Przewodniczący Rady Miejskiej Chojnowa:
Jan Skowroński









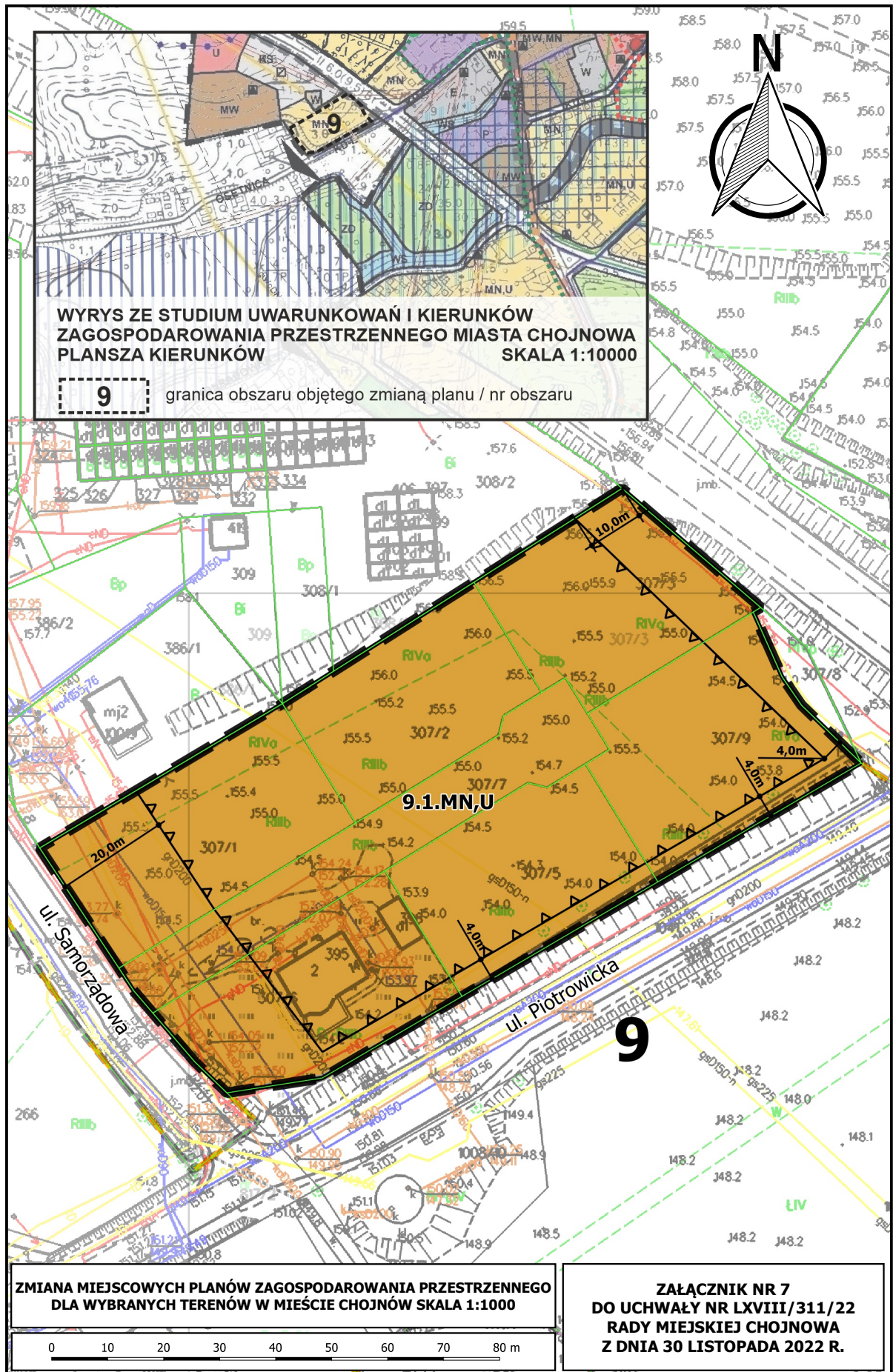


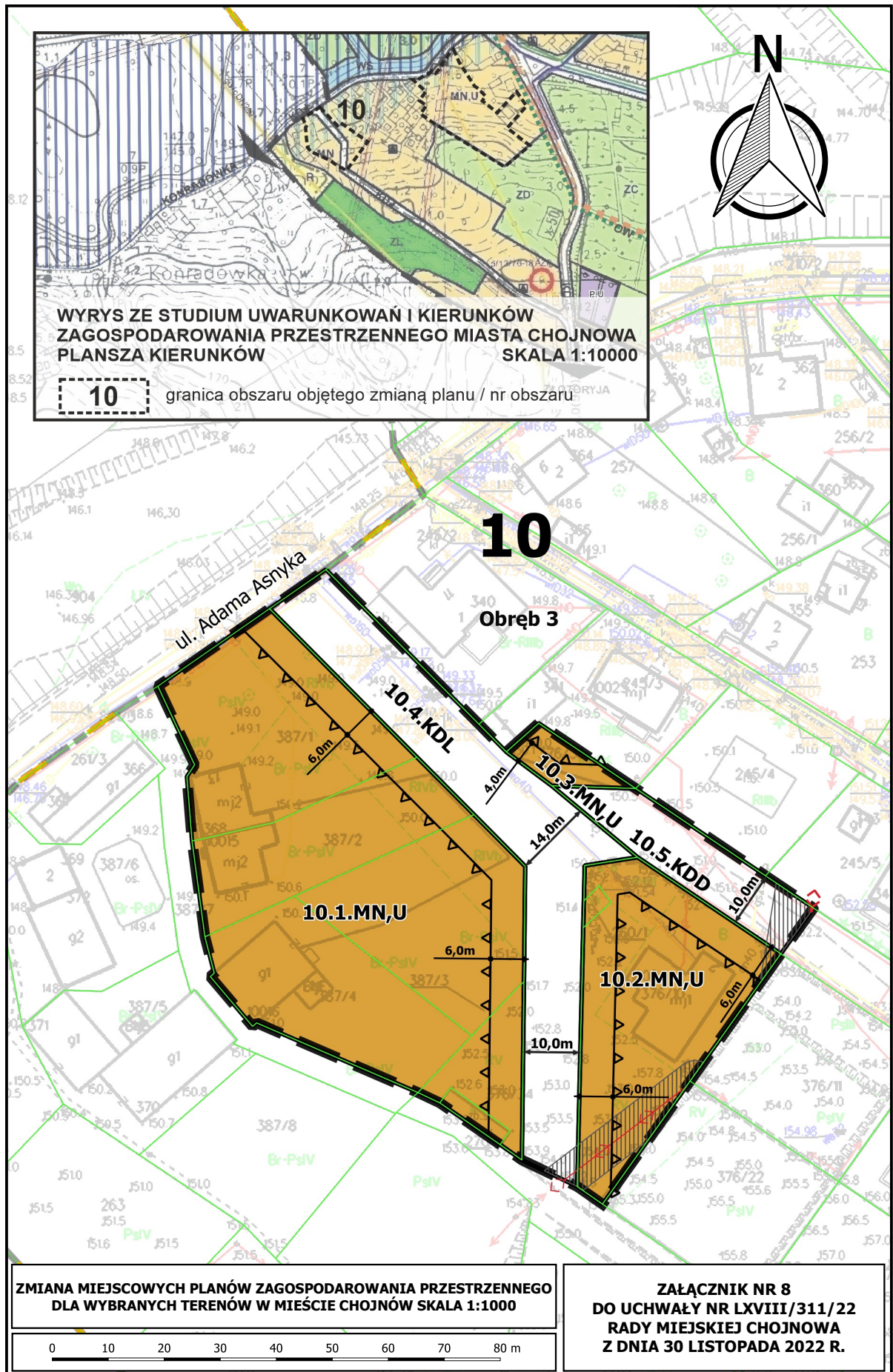


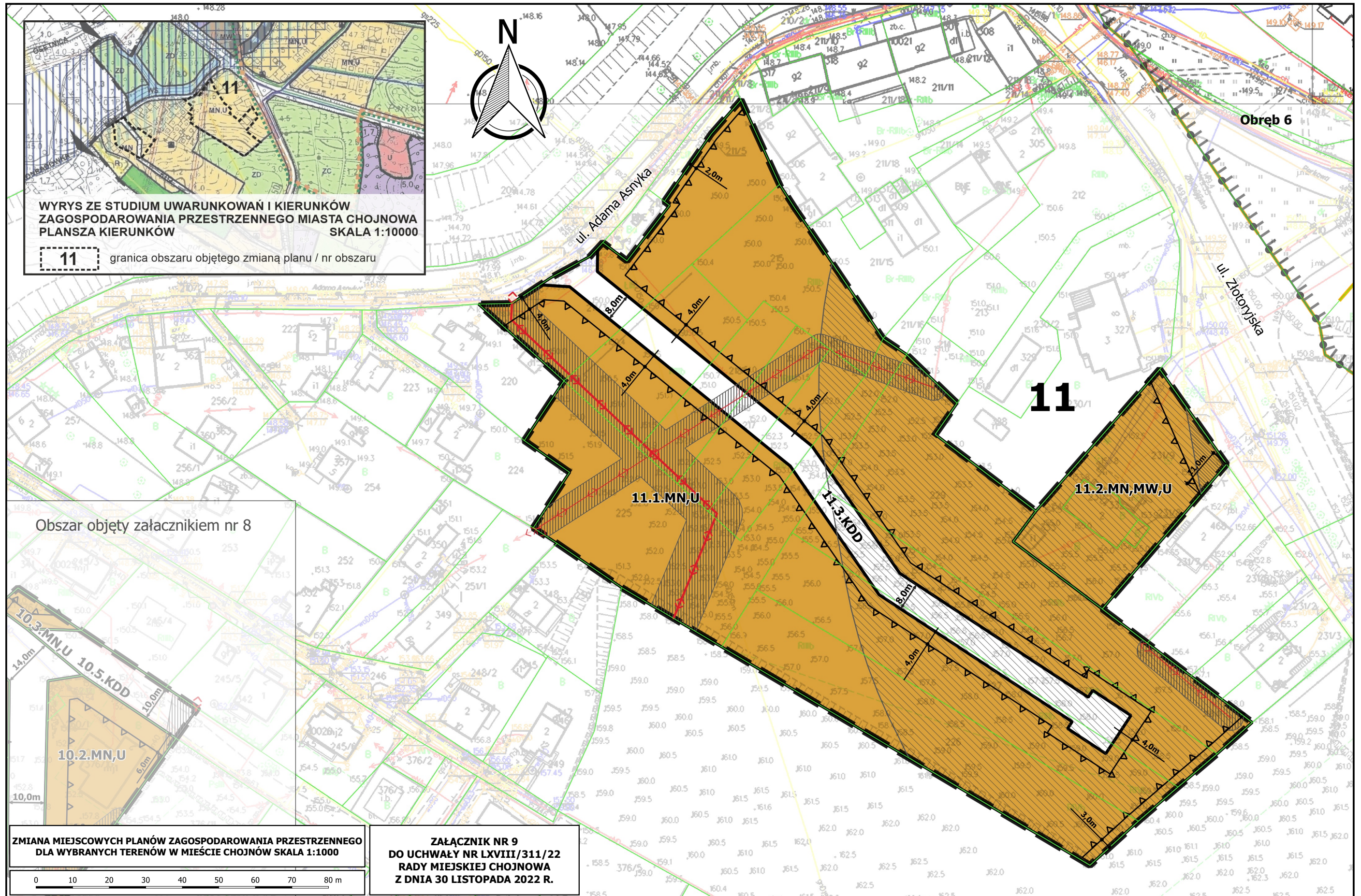
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
PLANSZA KIERUNKÓW
SKALA 1:10000
8 granica obszaru objętego zmianą planu / nr obszaru

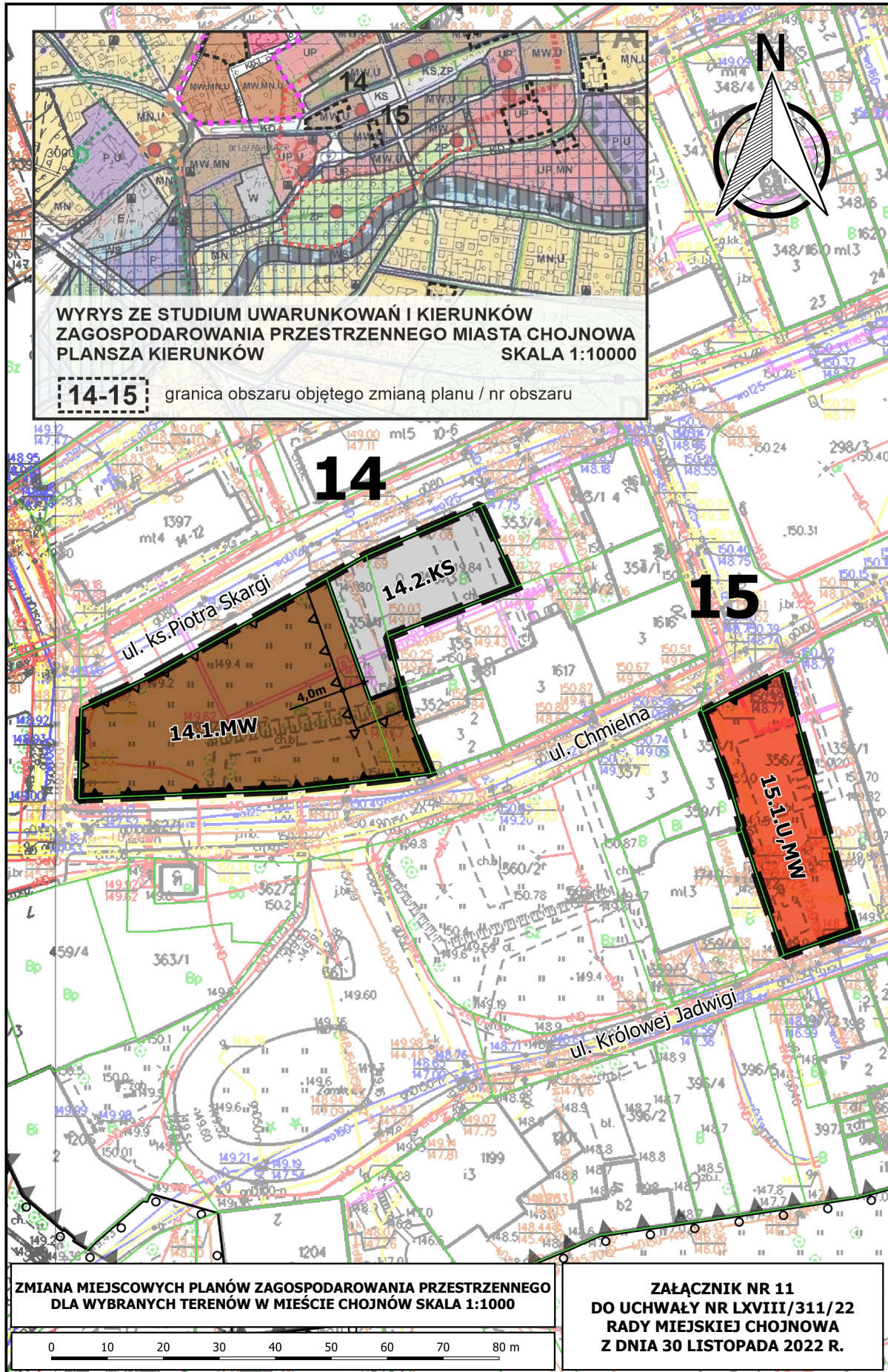
ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE CHOJNOW SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

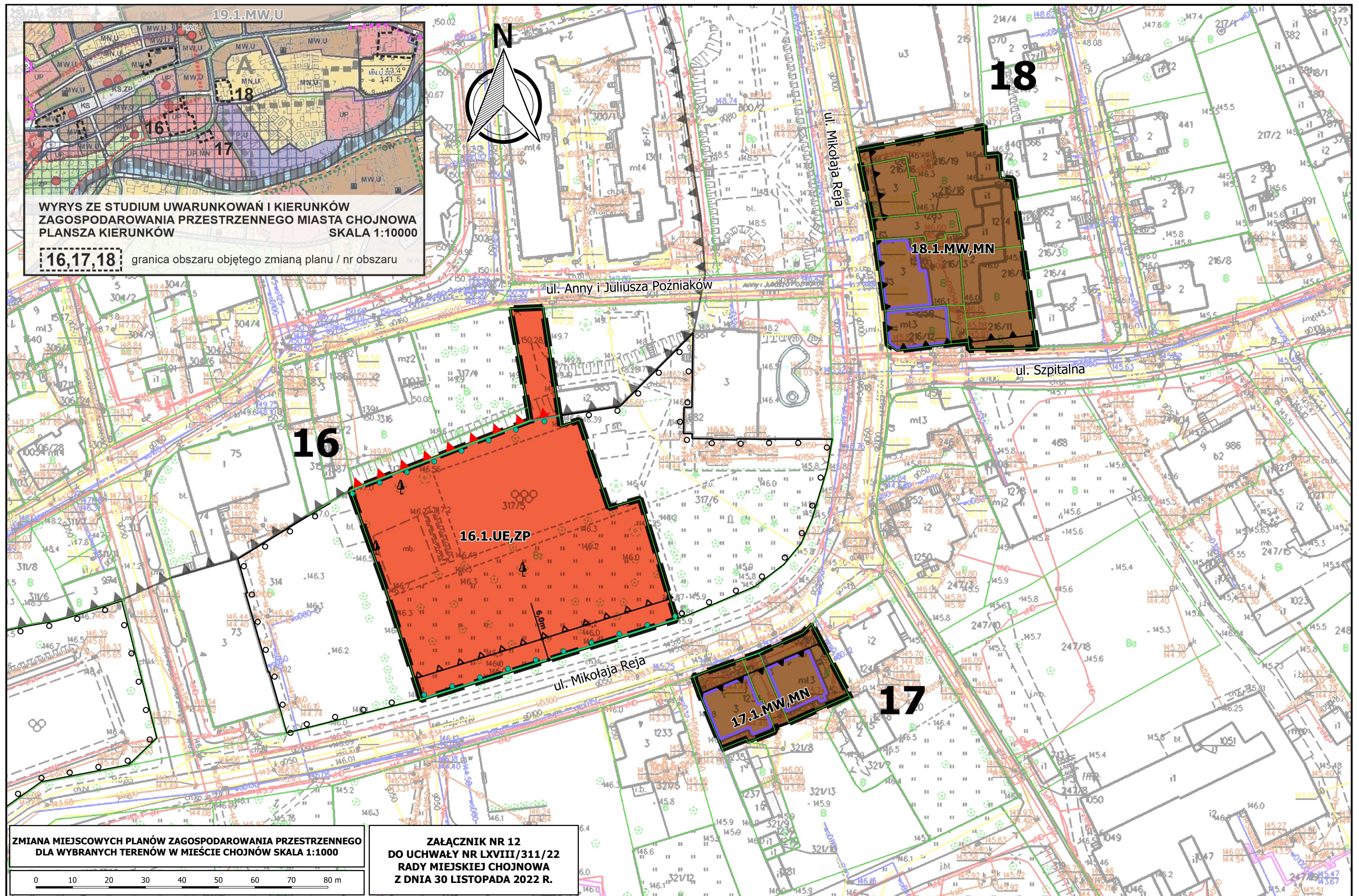
ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR LXVIII/311/22
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOW
Z DNIA 30 LISTOPADA 2022 R.

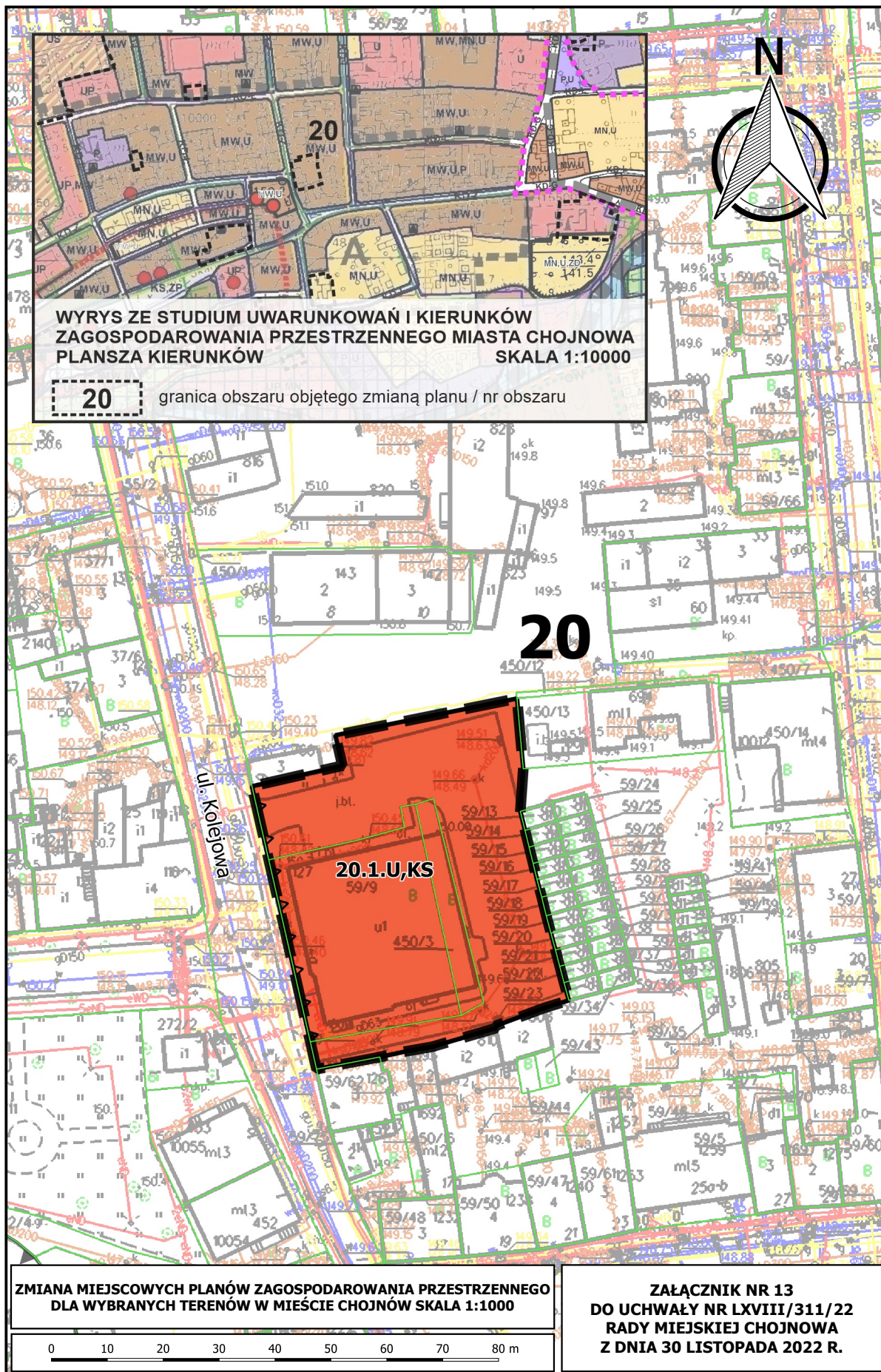


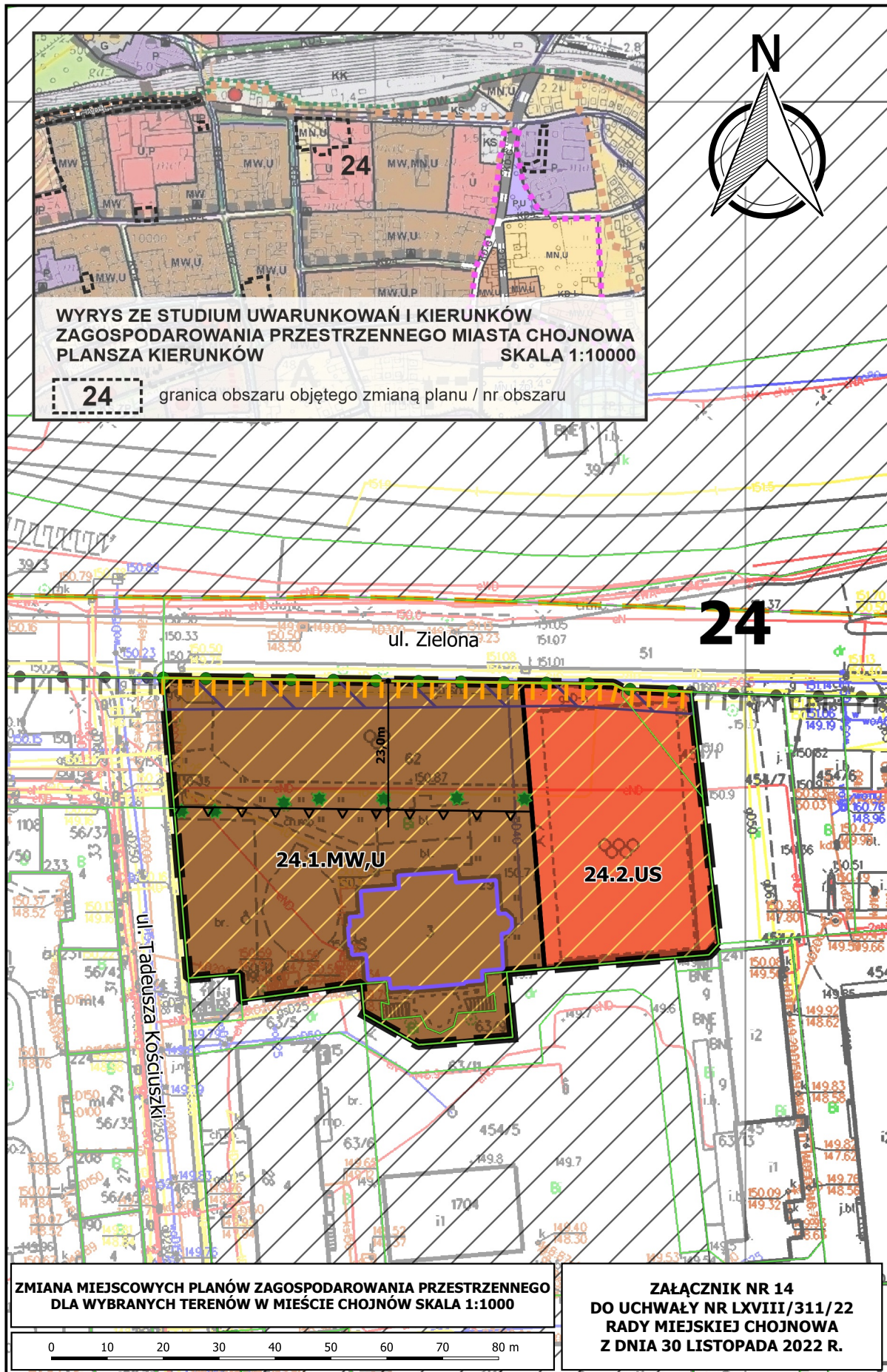










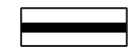


OZNACZENIA

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



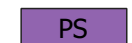
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



TEREN SKŁADÓW I MAGAZYNÓW



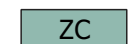
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TEREN USŁUG EDUKACJI



TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI



TEREN CMENTARZA



TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ



TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH



TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ



TEREN CIEPŁOWNICTWA



TEREN ELEKTROENERGETYKI



TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ



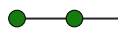
TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO



GRANICA OBSZARU ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OŚRODKA HISTORYCZNEGO MIASTA



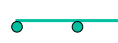
GRANICA OBSZARU OCHRONY KONSERWATORSKIEJ NOWOŻYTNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO Kształtowanego DO 1945 r.



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



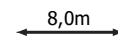
PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ



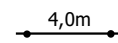
STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50m



STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150m



WYMIAROWANIE PASÓW DROGOWYCH



WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY

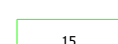
OZNACZENIA INFORMACYJNE:



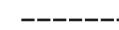
GRANICA MIASTA CHOJNOWA



GRANICA OBRĘBU



GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁKI / NR DZIAŁKI



SUGEROWANA ZASADA PODZIAŁU



SUGEROWANA ZASADA PODZIAŁU MIEJSC POSTOJOWYCH



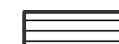
NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA



PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH



BUDYNKI ISTNIEJĄCE

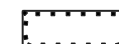


ZIELEŃ WYSOKA DO ZACHOWANIA

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)



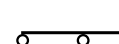
GRANICA OBSZARU OCHRONY KONSERWATORSKIEJ NOWOŻYTNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO Kształtowanego DO 1945 r. (CZĘŚĆ POZA GRANICAMI MPZP)



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.

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.

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