



**UCHWAŁA NR XXIII/110/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA**

z dnia 28 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z uchwałą nr XV/63/15 Rady Miejskiej Chojnów z dnia 28 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego, po stwierdzeniu że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chojnów, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1, do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu zawarte są:

- 1) w tekście uchwały;
- 2) w rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik 2 – „Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy”;
- 2) załącznik 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 ust.1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;
- 6) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której należy posadzić co najmniej 50% długości elewacji frontowej projektowanego budynku, a pozostała część elewacji frontowej nie może tej linii przekraczać (garaże wbudowane w bryłę budynku wliczają się w długość jego elewacji frontowej). Linia nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz może zostać przekroczona wyłącznie o wysunięte względem elewacji o nie więcej niż 0,5 m – okapy i gzymsy;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać. Linia nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie, budowli i urządzeń

infrastruktury technicznej oraz może zostać przekroczona wyłącznie o wysunięte względem elewacji o nie więcej niż 0,5 m – okapy i gzymsy;

- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego;
- 10) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone komercyjnie obejmujące:
- a) biura – obiekty służące prowadzeniu działalności związanej z zarządzaniem, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, internetowymi działaniami marketingowymi, punktami obsługi klienta, działaniem organizacji, pracami badawczo – rozwojowymi, organizacją konferencji, działalnością wystawienniczo – targową, działalnością związaną z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, działalnością przedsiębiorstw obsługujących firmy oraz usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw oraz kancelarie prawne, biura projektowe, biura i agencje turystyczne, biura podróży, informacja turystyczna,
 - b) hotele, motele, domy wycieczkowe,
 - c) odpłatne leczenie w formie gabinetów i przychodni,
 - d) prywatne szkoły, przedszkola, żłobki i domy opieki,
 - e) gastronomia – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, piwiarnie, winiarnie, bary, cukiernie oraz lodziarnie, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówki gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjne,
 - f) rzemiosło – krawiectwo, kaletnictwo, naprawa obuwia, naprawa sprzętu artykułów gospodarstwa domowego, zegarmistrzostwo, piekarnia,
 - g) handel detaliczny – działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m² w obiektach handlowych oraz w częściach obiektów o innych funkcjach, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw,
 - h) a także usługi podobne do ww., nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane w ogólnym interesie społecznym, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie powodujące emisji hałasu, emisji pyłów i gazów oraz promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wody oraz gleby ponad standardy określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla poszczególnych rodzajów terenów, poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 13) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu określonej w § 1, ust.1, są **2 rozdzielne obszary**, położone w mieście Chojnów, o łącznej powierzchni **0,8915 ha**, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 2);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (Rozdział 2);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 2);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 2);
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

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

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Rozdział 2);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 3);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 2);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 2);
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 3).

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na szczegółowo określone w § 7 zasady realizacji i kształtowania wszelkich inwestycji na obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945r.;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ nie występują 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;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 6) przebieg granicy obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta;
- 7) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 9) lokalizacja pomnika przyrody;
- 10) drzewa wskazane do zachowania.

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

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

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

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **U** – teren zabudowy usługowej komercyjnej;
- 4) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

- 6) **KD L** – teren drogi lokalnej;
- 7) **KD D** – teren drogi dojazdowej;
- 8) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) realizację w granicach terenu ustalonych przeznaczeń podstawowych w dowolnych proporcjach;
- 2) realizację jednego wybranego przeznaczenia podstawowego terenu.

4. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (jak pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów);
- 3) obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 13) w tym z zakresu łączności publicznej;
- 4) dróg wewnętrznych i miejsc postojowych;
- 5) ciągów pieszych i rowerowych;
- 6) zieleni urządzonej oraz małej architektury.

§ 5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg obowiązującej linii zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu 3UP,U oraz rysunkiem planu.

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

3. Linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne nie dotyczą:

- 1) budynków stacji transformatorowych;
- 2) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (jak pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów);
- 3) budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie.

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

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

6. Zakazuje się stosowania zewnętrznych elementów zagospodarowania wykonanych z żebrowanej stali zbrojeniowej lub z innych materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektów.

7. Szczegółowe ustalenia dotyczące ładu przestrzennego zawarto także w § 7 i § 8.

§ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

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

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

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

5. Dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) MN – obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których przepisy szczególnie określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 2) MW – obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, dla których przepisy szczególnie określają dopuszczalne poziomy hałasu.

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

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

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

9. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych.

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

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

12. Na terenie 6MN, MW, U, ZP znajduje się Dąb bezszypułkowy (*Quercus robur L.*) o nadanej nazwie własnej „Druid”, stanowiący pomnik przyrody, wskazany do bezwzględne zachowania.

13. Na rysunku planu wskazuje się łącznie z pomnikiem przyrody trzy drzewa wskazane do zachowania. Dopuszcza się wycinanie drzew i krzewów, jeżeli wynika to z odnowienia, pielęgnowania i ochrony drzewostanu oraz jest zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta, obejmuje obszar wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/2644/420 decyzją z dnia 02.02.1956 r., w granicach jak na rysunku planu.

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

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

- 1) należy zachować historyczną linię zabudowy i parcelację gruntu wyznaczoną na podstawie: badań archeologicznych, materiałów archiwalnych i w oparciu o istniejącą zabudowę historyczną;
- 2) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji układu urbanistycznego, w tym istniejących ciągów ulicznych z ich przekrojami, szerokościami ulic i chodników, historycznymi nawierzchniami;

- 3) wymóg kwerendy archiwalnej dotyczy również sposobu kształtowania zabudowy, w tym gabarytów budynków, kształtu dachów, dyspozycji elewacji;
- 4) na obszarach tych nie wolno wprowadzać dominant, takich jak: wieże telefonii i bezprzewodowego internetu, wiatraków, słupów sieci energii elektrycznej;
- 5) w zakresie posadzki i nawierzchni dróg - obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 6) ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania nowej zabudowy:
 - a) nowe inwestycje na chronionych obszarach winny być prowadzone w taki sposób, aby nie uszczuplić wartości zabytkowej tych obszarów; nowoprojektowane budynki i budowle winny nawiązywać do zabytkowej architektury pod względem skali, gabarytów, użytych materiałów, dyspozycji elewacji,
 - b) kształt i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe i naczółkowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 38° - 45°; pokrycie dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglonym; w przypadku zabudowy uzupełniającej, lokalizowanej w miejscu nieistniejącej dopuszcza się nawiązanie kształtem dachu do historycznej, zabytkowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie (ustalenie nie dotyczy terenów, dla których kształt i pokrycie dachu określają ustalenia szczegółowe),
 - c) elewacje tynkowane,
 - d) zakaz stosowania zewnętrznych podpór o przekroju koła (tzw. kolumn); dopuszcza się filary o przekroju prostokąta, kwadratu,
 - e) zakaz stosowania facjat lub lukarn o falistych formach (w kształcie wycinka elipsy lub koła); dopuszcza się małe okienka typu „powieki” oraz okna połaciowe,
 - f) zakaz stosowania wieżyczek lub baszt,
 - g) zakaz stosowania ukośnych przypór,
 - h) zakaz stosowania sidingu na elewacjach,
 - i) zakaz stosowania okładzin na elewacjach z „rustykalnych” płytek kamiennych i tynku mozaikowego, płytek ceramicznych, szlifowanego granitu,
 - j) zakaz sytuowania budynków z nieotynkowanych bali drewnianych,
 - k) zakaz montażu okien bez podziałów – nie dotyczy to witryn lokali usługowych na parterze; zakaz stosowania cienkich szprosów umieszczonych między szybami,
 - l) kolorystyka elewacji: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach bieli, beżu, piaskowego, rozbielnego ciepłego szarego i oliwkowego, jasnego ugru,
 - m) zakaz sytuowania budynków z blachy.

4. Obszar „OW” obserwacji archeologicznej – obejmuje tereny występowania pozostałości terenowych pradziejowego i historycznego osadnictwa. Ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne – zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Ochroną zgodnie z przepisami szczególnymi obejmuje się budynek przychodni rejonowej przy ul. Legnickiej 12, będący zabytkiem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

6. Dla budynku, o którym mowa w ust.5, ustala się:

- 1) zachowanie bryły (gabarytów), kształtu i materiału pokrycia dachu;
- 2) zachowanie okien dachowych;
- 3) przebudowa dopuszczalna jedynie we wnętrzu budynku, w sposób nie powodujący zmian na elewacjach i w zakresie gabarytów obiektu, rozbudowa i remonty na zasadach określonych w ust. 3 pkt 6;
- 4) zakaz docieplania budynku od zewnątrz (ochrona wystroju architektonicznego – detalu i materiału elewacji: gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, portale, dekoracja ramowa, boniowanie, ornament geometryczny oraz ozdobne elementy ceramiczne, kamienne betonowe i drewniane);
- 5) 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;

- 6) 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;
- 7) ponieważ oryginalna historyczna, zabytkowa stolarka zewnętrzna drzwiowa nie zachowała się, nowe drzwi w przypadku ich wymiany winny nawiązywać materiałem i wzornictwem do drzwi zachowanych w budynkach zabytkowych w Chojnowie.

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

§ 8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Tereny oznaczone KD L i KD D stanowią obszary przestrzeni publicznej.

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

- 1) elementów zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej;
- 2) oświetlenia ulicznego;
- 3) nośników reklam i informacji, w tym tablic, słupów ogłoszeniowych, drogowskazów, jak i innych obiektów małej architektury służących reklamie i informacji;
- 4) kiosków gazetowych (z prasą), wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków;
- 5) ogrodzeń, ławek;
- 6) pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych;
- 7) obiektów infrastruktury technicznej do wysokości nie przekraczającej 1,5m.

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

- 1) dopuszcza się nawierzchnie brukowe ulic modernizowanych i przebudowywanych;
- 2) ciągi piesze i chodniki realizować z drobnogabarytowych elementów – bruku kamiennego i płyt kamiennych lub kostki betonowej;
- 3) rodzaj kostki betonowej dostosować do charakteru zabytkowego obszaru;
- 4) ciągi infrastruktury drogowej dostosować do zabytkowego charakteru obszaru, głównie poprzez wprowadzenie bruku kamiennego i innych naturalnych nawierzchni oraz zieleni;
- 5) 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;
- 6) ustala się zakaz budowy przed frontem budynków przedproży i innych elementów występujących powyżej poziomu bruku chodnika (ciągu pieszego).

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

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

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

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

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

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania tych terenów zawarte są w § 7 uchwały.

4. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach:

- 1) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q 0,2\%$);
- 2) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q 1\%$) – stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wymienionego w ust.4 pkt 2 obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne.

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

1. Ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości nowoprojektowanych budynków od wskazanych na rysunku planu drzew do zachowania, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego pomnika przyrody.

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

§ 12. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych ulic wewnętrznych, dojazdowych, lokalnych, zbiorczych i głównych.

2. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla:

- 1) drogi lokalnej – KD L;
- 2) drogi dojazdowej – KD D;
- 3) drogi wewnętrznej – KDW.

3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu), w sposób będący konsekwencją układu optymalnego dla obsługi planowanego zagospodarowania na poszczególnych terenach. Minimalna szerokość dróg wewnętrznych 4,0m.

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

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 m.p./50m² p.u.;
- 2) na potrzeby usług, w następującym zakresie:
 - a) obiekty handlowe: 1 m.p./40m² p.u., ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep,
 - b) biura i obiekty administracji: 1 m.p./40m² p.u.,
 - c) obiekty gastronomii, kluby: 1 m.p./50m² p.u.,
 - d) usługi turystyczne: 1 m.p./50m² p.u.,
 - e) przychodnie i praktyka lekarska oraz obiekty usługowe pozostałe: 1 m.p./100 m² p.u.

5. Miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

6. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń § 12 ust.5 w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, w przypadku uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym oraz zlokalizowanych poza obszarem zamieszkiwania miejsc parkingowych i garaży.

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

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

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

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

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:

- 1) budowę nowych oraz rozbudowę, adaptację i przebudowę – wszystkich istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, elektroenergetyczne, gazociągi, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci.

3. Dopuszcza się w granicach terenów określonych w § 4, wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych.

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

5. Ustala się w zakresie:

- 1) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących/projektowanych wodociągów miejskich. Dopuszcza się rozbudowę sieci;
- 2) kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, do istniejącej lub projektowanej kanalizacji ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków, do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej. Wytwarzane ścieki winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji - w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczone;
- 3) kanalizacji ścieków opadowych – odprowadzanie ścieków wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej – do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej. Dla terenów (jezdnie, parkingi, place manewrowe), na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi – wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczeniu w stosownych separatorach przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 4) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
 - a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji,
 - b) dopuszcza się rozbudowę lub modernizację sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się budowę nie wyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych oraz wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych. Dopuszcza się sytuowanie budynków stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granic działki,
 - d) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
 - e) dla istniejących elektroenergetycznych linii kablowych 0,4kV i 20kV, obowiązują pasy technologiczne wzdłuż ich przebiegu o szerokości 0,5m liczonej w poziomie od osi linii kablowej w obu kierunkach,

- f) w pasach technologicznych ww. linii elektroenergetycznych, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zmiana w istniejącym zagospodarowaniu terenu oraz nasadzenia zieleni wysokiej – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - g) ustalone w powyższy sposób szerokości pasów technologicznych nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy,
 - h) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym, przebudowa istniejących linii i urządzeń będzie możliwa – na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
 - i) w granicach obszaru objętego planem, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru. Realizację i eksploatację ww. urządzeń dopuszcza się wyłącznie na potrzeby zasilania zainwestowania realizowanego w granicach obszaru objętego planem;
- 5) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej. Dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowej. Przyłączenie obiektów na zasadach określonych w Prawie energetycznym oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy;
 - 6) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do projektowanych i istniejących obiektów;
 - 7) sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓLWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14. Ustalenia dla terenu 1KD L1/2 :

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej (pas drogowy ulicy Bartosza Głowackiego);
- 2) teren położony: częściowo w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta, częściowo w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w całości w obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7;
- 3) szerokość w linach rozgraniczających – od 5,0 m do 10,0 m zgodnie z parametrem podanym na rysunku planu;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 15. Ustalenia dla terenu 2MW,ZP:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zieleni urządzonej;
- 2) teren stanowi rezerwę na docelowe polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przy ulicy Legnickiej;
- 3) nie dopuszcza się zabudowy terenu;
- 4) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7.

§ 16. Ustalenia dla terenu 3UP,U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych; teren zabudowy usługowej komercyjnej;
- 2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7;
- 3) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się wyłącznie usługi z zakresu ochrony zdrowia, odpłatnego leczenia w formie gabinetów i przychodni, usługi realizowane w ogólnym interesie społecznym w dziedzinach zdrowia i opieki społecznej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budynek przychodni rejonowej przy ul. Legnickiej 12, będący zabytkiem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków – do zachowania,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy – 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) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12,
 - g) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących;
- 5) charakterystyka zabudowy wzdłuż ulicy Legnickiej:
- a) dla istniejącego budynku przychodni rejonowej przy ul. Legnickiej 12 obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.6,
 - b) dopuszcza się nową zabudowę w postaci rozbudowy istniejącego budynku przychodni rejonowej przy ul. Legnickiej 12 lub w postaci nowej kamienicy,
 - c) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejącej przychodni rejonowej, w tym geometria dachu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust.3,
 - d) ilość kondygnacji nadziemnych – 4 w tym poddasze użytkowe,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy to wysokość budynku przychodni przy ul. Legnickiej 12,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) ustala się lokalizację zabudowy na granicy działki zgodnie z przebiegiem obowiązującej linii zabudowy,
 - h) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) charakterystyka zabudowy wzdłuż ulicy Kazimierza Wielkiego:
- a) zabudowa zwarta lub wolnostojąca – z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - e) pozostałe zasady kształtowania zabudowy w tym geometria dachu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust.3,
 - f) układ dominującej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy prowadzonej w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej teren 5KDW;
- 7) linia zabudowy obowiązująca – wyznaczona jako kontynuacja linii zabudowy istniejącego budynku przychodni rejonowej przy ul. Legnickiej 12;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna:
- a) po linii rozgraniczającej teren 7KD D1/2,
 - b) w odległości 3,0m – od linii rozgraniczającej teren 5KDW (na odcinku wskazanym na rysunku planu),
 - c) po linii rozgraniczającej prowadzonej po granicach działek nr 212/5 i 212/7.
- § 17. Ustalenia dla terenu 4MW:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) teren 4MW stanowi rezerwę na docelowe polepszenie warunków kamienic mieszkalnych przy ulicy Legnickiej;
 - 3) nie dopuszcza się innej nowej zabudowy terenu, niż wiaty i altany ogrodowe;

- 4) tereny położone w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7;
- 5) dopuszcza się zachowanie garaży istniejących na działkach nr 214/11 i 214/12 oraz dopuszcza się ich przebudowę i modernizację, a także w przypadku ich rozbiórki – budowę nowych garaży wykonanych jako murowane i otynkowane, wiat samochodowych o konstrukcji murowanej (z dopuszczeniem konstrukcji drewnianej) lub realizację miejsc postojowych. W przypadku przebudowy garaży, dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych min.30° - max.45°;
- 6) zasady zagospodarowania terenu i charakterystyka zabudowy (nie dotyczy terenu działek nr 214/11 i 214/12 zabudowanych garażami):
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywności zabudowy – 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12,
 - f) dopuszcza się możliwość lokalizacji wiat i altan ogrodowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0m,
 - h) wiaty i altany ogrodowe dopuszcza się wyłącznie o konstrukcji drewnianej, zaleca się zastosowanie ścian ażurowych,
 - i) pozostałe zasady kształtowania zabudowy w tym geometria dachu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust.3.

§ 18. Ustalenia dla terenu 5KDW:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe;
- 3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 5,0 m zgodnie z parametrem podanym na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdnego.

§ 19. Ustalenia dla terenu 6MN,MW,U,ZP:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej; teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: garaże wyłącznie wbudowane w dany budynek mieszkalny lub usługowy w kondygnacji parteru lub jako podziemne;
- 3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania) i zrealizować je w obrębie danej działki budowlanej,
 - f) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12,

- g) nie dopuszcza się garaży wolnostojących oraz budynków gospodarczych,
 - h) Dąb bezszypułkowy (*Quercus robur L.*) o nadanej nazwie własnej „Druid”, stanowiący pomnik przyrody wskazany do bezwzględneho zachowania,
 - i) w granicach terenu wskazuje się łącznie z pomnikiem przyrody dwa drzewa wskazane do zachowania – oznaczone na rysunku planu;
- 5) charakterystyka zabudowy:
- a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jako zabudowa wolnostojąca, typu bliźniak lub szeregowa,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - e) pozostałe zasady kształtowania zabudowy w tym geometria dachu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust.3,
 - f) układ dominującej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy prowadzonej po linii rozgraniczającej teren 7KD D1/2;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna:

- a) wyznaczona po linii rozgraniczającej teren 7KD D1/2 oraz po linii rozgraniczającej wzdłuż ulicy Długosza,
- b) w odległości 4,0m oraz 14,0m – od linii rozgraniczającej teren 5KDW.

§ 20. Ustalenia dla terenu 7KD D1/2 :

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej (pas drogowy ulicy Kazimierza Wielkiego);
- 2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7;
- 3) szerokość w linach rozgraniczających – min. 8,0 m oraz zgodnie z parametrami podanymi na rysunku planu;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 21. Ustalenia dla terenu 8MN,U :

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej (wyłącznie usługi nieuciążliwe);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: wiaty, altany ogrodowe, garaże, budynki gospodarcze;
- 3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7;
- 4) teren położony jest:
 - a) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 1%) – obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne,
 - b) częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q 0,2%);
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku gospodarczego,
 - b) istniejące oznaczone na rysunku planu drzewo – do zachowania,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się, dopuszcza się zagospodarowanie całości terenu jako ogród przydomowy,

- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania) i zrealizować je w obrębie danej działki budowlanej,
 - h) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12.
- i) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) charakterystyka zabudowy:
- a) ustala się realizację zabudowy jako wolnostojąca,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - e) pozostałe zasady kształtowania zabudowy w tym geometria dachu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust.3,
 - f) układ dominującej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do dowolnie wybranej, ustalonej zgodnie z pkt 7, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - g) garaże i budynki gospodarcze murowane, otynkowane, wiaty o konstrukcji murowanej lub drewnianej, altany o konstrukcji drewnianej;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna:
- a) po linii rozgraniczającej teren 7KD D1/2 – na odcinku wskazanym na rysunku planu,
 - b) w odległości 5,5 m od linii rozgraniczającej teren 7KD D1/2 – na odcinku wskazanym na rysunku planu.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 50 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

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

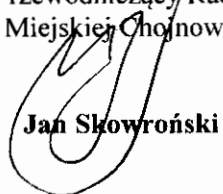
- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości – 1%.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

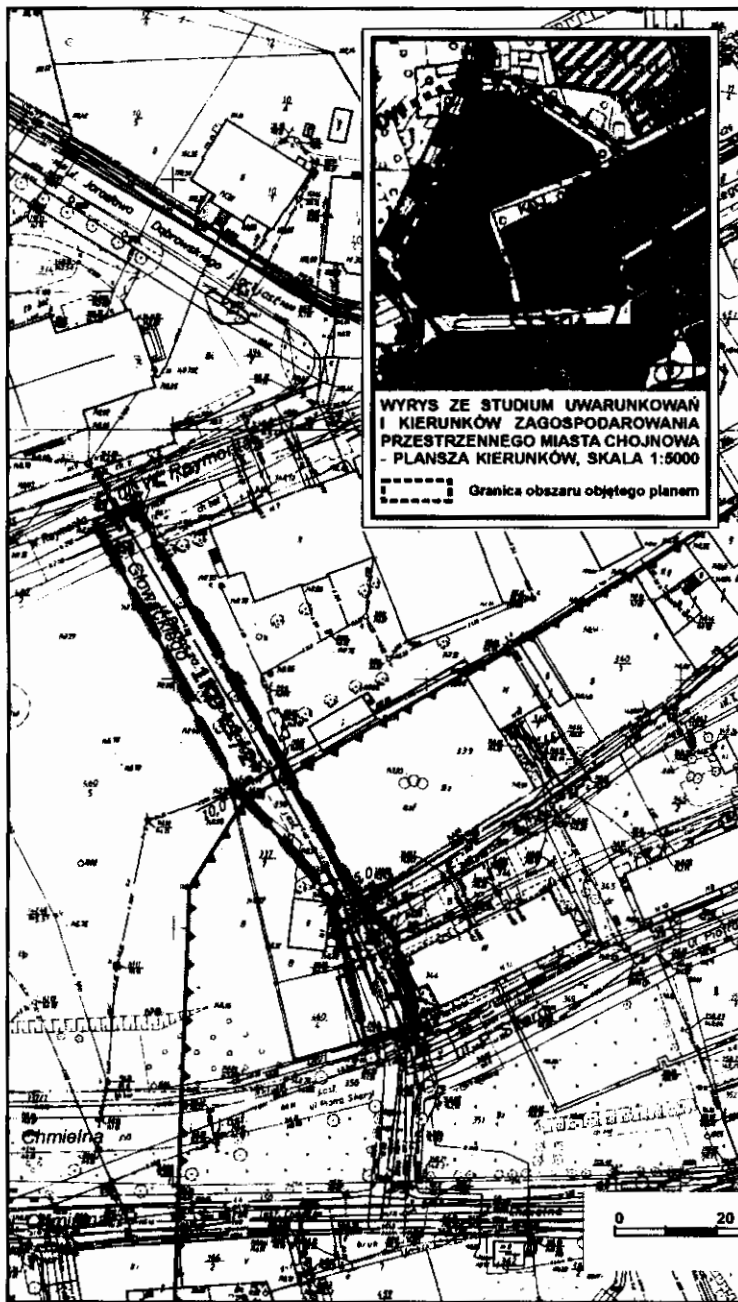
§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnowa.

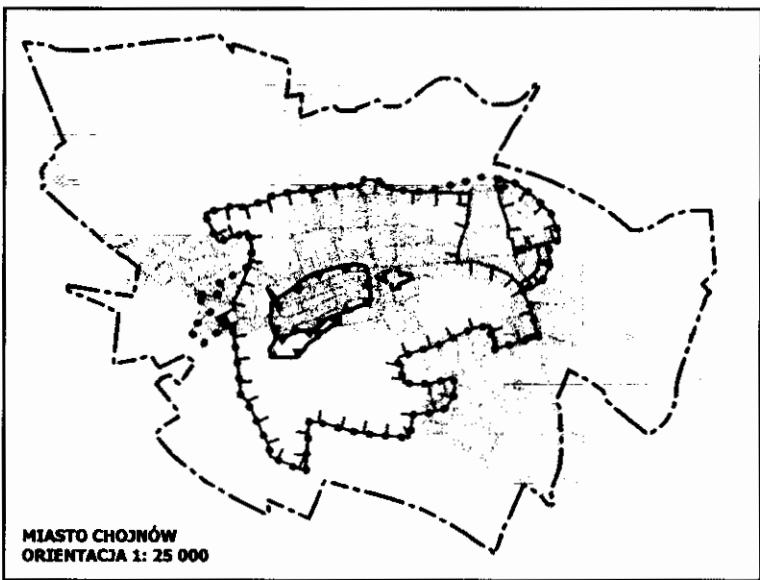
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Chojnowa



Jan Skowroński





OZNACZENIA
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		LOKALIZACJA POMNIKA PRZYBROTY
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY		GRANICZA WSKAZANE DO ZACHOWANIA
	OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY	OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	NIERZESZACZALNE LINE ZABUDOWY		INFRASTRUKTURA TECHNICZNA ISTNIEJĄCA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ		SIĆ WODOCIĄGOWA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ		SIĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ KOMERCYJNEJ		SIĆ GAZOWA
	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH		SIĆ TELETECHNICZNA
	TEREN ZBIENI UŻYTKOWEJ		LINE ELEKTROENERGETYCZNA KABLOWA NISKIEGO NAPIĘCIA
	TEREN DROGI LOKALNEJ		LAMPY OŚWIECZENIA ULICZNEGO
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ	OZNACZENIA JMW	
	TEREN DROGI WYMNĘTRZEJ		GRANICZ MIASTA
	PRZEBIEG GRANICY OBSZARU SZKOLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ GÓRODKA HISTORYCZNEGO MIASTA		GRANICA OBRAMOWY KONSERWATORSKIEJ NOWOCZESNEGO WSKAZUJĄCEJ NA MIASTO METALIZOWANEGO DO 1945 R.
	BUDYNEK WYKAZANY DO BADAŃ I EWIDENCJI ZABYTEKÓW		OBSZAR OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
	OBSZARY, NA KTÓRYCH PRÁBNOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYKONSI RÁZ NA 100 LAT (0,1%)		STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	OBSZARY, NA KTÓRYCH PRÁBNOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYKONSI RÁZ NA 500 LAT (0,02%)		TEREN CHRYLIANKA ENGIÁŃSKIEGO - STAN NA ROK 1989
			PARAMETR OBLĘGŁOŚCI PODANY W METRACH

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/110/16
RÁDY MIEJSKIEJ CHOJNOWA
Z DNIA 28 CZERWCA 2016 R.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE ULICY KAZIMIERZA WIELKIEGO ORAZ ULICY BARTOSZA GŁÓWACKIEGO.
SKALA 1: 1000

Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego, dla zrealizowania zainwestowania ustalonego planem, wystąpi konieczność realizacji nowych dróg publicznych oraz nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego, kanalizacyjnego oraz sieci oświetlenia ulic.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) zadania własne gminy.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie zasad finansowania oraz przepisami o finansach publicznych.

4. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

5. Uzbrojenie terenu objętego projektem planu w sieci oraz urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz, realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 9 maja 2016 r. do 31 maja 2016 r.

2. W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do dnia 15 czerwca 2016 r., wpłynęła jedna uwaga – dotycząca ustaleń projektu planu, sformułowana przez Kierownika Przychodni Rejonowej w Chojnowie.

3. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), uwaga została rozpatrzona przez Burmistrza Miasta Chojnowa w drodze Zarządzenia nr 61/2016 z dnia 16 czerwca 2016 r.

4. Zgodnie z § 2 ww. zarządzenia – uwagę sformułowaną przez Kierownika Przychodni Rejonowej w Chojnowie, dotyczącą zmiany wskaźnika określającego minimalną liczbę miejsc do parkowania dla przeznaczenia terenu takiego jak przychodnie i praktyka lekarska, do wartości 1 m.p./100m² p.u. oraz usunięcia zapisów dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania dla przeznaczenia terenu takiego jak warsztaty samochodowe i stacje diagnostyczne – ponieważ plan nie ustala takiego przeznaczenia dla żadnego z terenów – uwzględniono, uznając ją za zasadną.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXIII/110/16 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego

Na podstawie art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W trybie art. 20 ust.1, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Przedmiotowa zmiana planu obejmuje 2 rozdzielne obszary, położone w mieście Chojnow, o łącznej powierzchni 0,8915 ha oraz ma na celu:

- 1) umożliwienie planowanej rozbudowy Przychodni Rejonowej w Chojnowie i poprawę układu komunikacyjnego w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego,
- 2) zmianę klasyfikacji ulicy Bartosza Głowackiego z ciągu pieszego na drogę lokalną.

Dla obszarów objętych zmianą dotychczas obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa, uchwalonego uchwałą Nr IV/34/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 grudnia 1998r.

Teren w rejonie ulicy Bartosza Głowackiego o powierzchni 0,1093ha – położony jest w centralnej części miasta. W stanie istniejącym to ślepa uliczka o nawierzchni asfaltowej (w złym stanie zachowania), posiadająca wjazd od strony południowej (włączenie do ulicy Księdza Piotra Skargi/Chmielnej), dalej w kierunku północnym - do ulicy Władysława Stanisława Reymonta, funkcjonuje jako ciąg pieszy. Występuje tu roślinność wysoka (5 drzew) oraz niska trawiasta (darń).

Teren w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego o powierzchni 0,7822ha – położony jest w centralnej części miasta. Obejmuje: teren usług publicznych (wielokondygnacyjny budynek usługowy - przychodnia), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położony w kwartale zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w poziomie parteru (kamienice) wraz z podwórzem, budynkami gospodarczymi (komórki, garaże), ponadto parking, teren zielony (skwer z placem zabaw) oraz teren komunikacji - fragment drogi dojazdowej ulicy Kazimierza Wielkiego. Na terenie objętym opracowaniem występuje roślinność niska trawiasta, krzewy oraz roślinność wysoka (drzewa).

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu – burmistrz miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Analiza ustaleń polityki przestrzennej miasta, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa dla przedmiotowych terenów wykazała, że projektowane zamierzenia inwestycyjne są zgodne z założeniami zawartymi w studium. Zgodnie z aktualnie obowiązującym studium miasta Chojnowa, tereny te zakwalifikowano jako:

- 1) teren w rejonie ulicy Bartosza Głowackiego:
 - KDL – drogi lokalne istniejące i projektowane,
 - UP – teren zabudowy usługowej - publicznej.
- 2) teren w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego:
 - MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej komercyjnej,
 - MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej komercyjnej.

Ww. kierunki zagospodarowania stanowią funkcje podstawowe i mogą być uzupełniane o funkcje towarzyszące lub zastępujące funkcję główną.

Procedury sporządzania planu przebiegały następująco:

- 1) Uchwałą nr XV/63/15 z dnia 28 października 2015 r. Rada Miejska Chojnowa przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego.
- 2) W dniu 20 listopada 2015 r. w „Gazecie Chojnowskiej”, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, ogłoszenie zamieszczono również w Biuletynie Informacji Publicznej, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń.
- 3) Pismem znak GR.6721.2.5.2015 z dnia 20 listopada 2015 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.
- 4) Przy pismach znak GR.6721.2.3.2015 i GR.6721.2.4.2015 z dnia 20 listopada 2015 r. zwrócono się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
- 5) Wnioski sformułowane przez osoby fizyczne i prawne – inne niż organy powiadomione imiennie w zawiadomieniu sformułowanym zgodnie z art.17 pkt 2 ww. ustawy do projektu planu – nie wpłynęły.
- 6) Zakres i stopień szczegółowości Prognozy oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo znak WSI.411.424.2015.KM z dnia 15.12.2015r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (pismo znak ZNS-700-1-11/10892/15 z dnia 18.12.2015r.).
- 7) Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne (18 grudnia 2015 r.).
- 8) W dniu 17 marca 2016r. projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną w Chojnowie.
- 9) Zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy pismach z dnia 7 kwietnia 2016 r., projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania.
- 10) W granicach opracowania nie występują grunty rolne oraz leśne, w związku z czym brak wymogu uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze lub leśnych na cele nieleśne.
- 11) Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 maja 2016 r. do 31 maja 2016 r., zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 19 maja 2016 r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.
- 12) W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do dnia 15 czerwca 2016 r. wpłynęła jedna uwaga – dotycząca ustaleń projektu planu, sformułowana przez Kierownika Przychodni Rejonowej w Chojnowie.
- 13) Uwaga złożona przez Kierownika Przychodni Rejonowej w Chojnowie, została rozpatrzona i jako zasadna uwzględniona przez Burmistrza Miasta Chojnowa w drodze Zarządzenia nr 61/2016 z dnia 16 czerwca 2016 r.

Sposób realizacji wymogów określonych w art.1 ust.2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego **uwzględnia:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe. Na potrzeby projektu planu przeprowadzono gruntowną inwentaryzację terenu. Stwierdzono występowanie częściowo niezainwestowanych terenów zlokalizowanych w ścisłym centrum miasta. Dotychczasowe podziały terenu i jego zainwestowanie zostały w maksymalnym stopniu poszanowane. Zawarte w projekcie rozwiązania oraz zapisy dotyczące ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały dostosowane do istniejącej zabudowy tj. budynku przychodni rejonowej przy ul. Legnickiej 12, stanowiącego zabytek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wymagania dotyczące ochrony środowiska zostały w projekcie planu szczegółowo opisane w § 6, a przedłożony do zaopiniowania projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo WSI.410.206.2016.KM z dnia 26 kwietnia 2016 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (pismo ZNS-700-2-6/3579/3667/16 z dnia 04.05.2016 r.). W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono cieków, rowów, wód stojących ani też terenów podmokłych.

Znajduje się tu natomiast Dąb bezszypułkowy (*Quercus robur* L.) o nadanej nazwie własnej „Druid”, stanowiący pomnik przyrody, wskazany do bezwzględnego zachowania. Zgodnie z wnioskiem do projektu planu sformułowanym przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu przy piśmie ZP/U/7121/2101/15 z dnia 18 grudnia 2015r. - wprowadzono obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Skora od Kraśnika do Czarnej Wody o kodzie PLRW6000201386699, która stanowi część scalonej części wód Skora (SO0707)) i podziemnych. Ponadto w granicach opracowania nie występują grunty rolne oraz leśne - teren jest w całości zurbanizowany;

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945r. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej. Ochroną, zgodnie z przepisami szczególnymi, obejmuje się budynek przychodni rejonowej przy ul. Legnickiej 12, będący zabytkiem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Legnicy Postanowieniem nr 192/2016 z dnia 28.04.2016r. przy piśmie L/N.5150.19.2016.ML;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań. Ponadto w planie wprowadzono zapisy stanowiące, iż dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Główną przyczyną opracowania planu jest właśnie walor ekonomiczny przestrzeni. Wniosek o opracowanie planu miejscowego wniosło Miasto Chojnów będące właścicielem niemal całego terenu, planujące rozbudowę przychodni oraz budowę nowych obiektów związanych z ochroną zdrowia, a więc realizację inwestycji niezbędnej dla mieszkańców Chojnowa;
- 6) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego we Wrocławiu (Postanowienie Nr 110/Chojnów/16 z dnia 18 kwietnia 2016 r.), natomiast Komenda Powiatowa Policji w Legnicy, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Nadodrzański Oddział Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim uzgodniły projekt planu w trybie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) potrzeby interesu publicznego. Plan obejmuje tereny i zabudowę stanowiącą własność gminy. W granicach planu obszary przestrzeni publicznych występują wyłącznie w postaci dróg publicznych. Opracowanie planu ma na celu m.in. umożliwienie planowanej rozbudowy Przychodni Rejonowej w Chojnowie i poprawę układu komunikacyjnego w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego jak również udrożnienie ulicy Bartosza Głowackiego. Intencja planu pozostaje w zgodzie z szeroko rozumianym interesem publicznym;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci;
- 9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o jednoczesnym przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanej wraz z projektem planu miejscowego było zamieszczone w prasie lokalnej („Gazeta Chojnowska”), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. Dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, było zamieszczone w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza”), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń;

- 10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – projekt planu dotyczy obszaru w pełni uzbrojonego w sieci infrastruktury technicznej, a co za tym idzie posiada on w stanie istniejącym dostęp do wody z sieci wodociągów miejskich.

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”. W przeprowadzonej procedurze planistycznej nie zostały zgłoszone przez osoby fizyczne lub prawne żadne wnioski lub uwagi, które zmierzałyby do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Wprowadzone zmiany pozwalają na lepsze i bardziej ekonomiczne wykorzystanie terenu. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawierają prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przedmiotowy plan koncentruje się głównie na umożliwieniu planowanej rozbudowy Przychodni Rejonowej w Chojnowie, poprawie układu komunikacyjnego w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego jak również udrożnieniu ulicy Bartosza Głowackiego. Zakłada się, iż tereny przeznaczone pod zabudowę będą obsługiwane pod względem komunikacji głównie z ulicy Kazimierza Wielkiego. Ze względu na profil inwestycji tj. nowe obiekty przychodni zdrowia obejmujące pomoc medyczną całodobową dla obszaru całego miasta, wymagane jest dobre skomunikowanie terenu. Stwierdzono konieczność odtworzenia ulicy Kazimierza Wielkiego, gdyż planowany obiekt przychodni nie może funkcjonować w oparciu o zakończoną placem nawracania drogę dojazdową przez osiedle domków jednorodzinnych. Droga ta przeważnie zwężona jest przez parkujące samochody;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nowa zabudowa mieszkaniowa zgodnie z granicami planu miejscowego lokalizowana jest w ścisłym centrum miasta Chojnowa. Ponadto w Chojnowie nie funkcjonuje publiczny transport zbiorowy;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ze względu na profil inwestycji stwierdzono konieczność odtworzenia ulicy Kazimierza Wielkiego, stanowiącej połączenie ulicy Szpitalnej z ulicą Jana Długosza. Realizacja ustaleń planu ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach ścisłego centrum miasta Chojnowa.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki w/w analiz po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Chojnowie, Burmistrz Miasta Chojnowa przekazał radzie celem podjęcia uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych. Rada Miejska Chojnowa w dniu 4 maja 2016r. uchwaliła uchwałę nr XX/94/16 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa. Zgodnie z ww. oceną:

„12.4. Zamierzenia dotyczące nowych przystąpień w sprawie sporządzenia planów miejscowych.

Obecnie na terenie miasta podjęta została uchwała Nr XV/63/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego. Na przystąpienie składają się dwa obszary, o łącznej powierzchni ok. 0,87 ha, będące w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa przyjętego uchwałą Nr IV/34/98 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 30 grudnia 1998 r. Docelowe przystąpienie do prac projektowych będzie związane z określeniem przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu otwartego, w dużej części nasyczonego zielenią niską i wysoką, w rejonie zabudowy mieszkaniowej kamienicowej i jednorodzinnej oraz zasad powiązania przestrzennego ul. Jarosława Dąbrowskiego i ul. ks. Piotra Skargi.”

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Jak wynika z prognozy skutków finansowych opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu miejscowego, potencjalne dochody i wydatki w latach wynikające z realizacji ustaleń planu przedstawiają się następująco:

- 1) **wydatki** – wystąpią koszty administracyjne związane m.in. z opracowaniem mpzp oraz koszty wykonania przez gminę zadań z zakresu infrastruktury technicznej. Nie wystąpią: wydatki związane z odszkodowaniami z tytułu zmniejszenia wartości gruntu i koszty wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, utracone wpływy z tytułu niepłaconych podatków rolnych, koszty wykonania przez gminę podziałów geodezyjnych,
- 2) **dochody i oszczędności** – wystąpią wpływy ze sprzedaży działek gminnych, dochody ze wzrostu podatków od gruntów oraz wpływy z podatku od budynków. Nie wystąpią: opłata planistyczna oraz opłata adiacencka z tytułu podziału i urządzeń infrastruktury.

Zgodnie z art. 55 ust.3 i art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu, przedstawia się następująco:

Sposób uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Prace nad prognozą prowadzone były równolegle z pracami nad projektem planu, w ścisłej współpracy z zespołem opracowującym projekt planu. Przed opracowaniem planu sporządzono również opracowanie ekofizjograficzne. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W planie uwzględniono zalecenia ekofizjografii i prognozy co powinno zapewnić minimalizowanie niekorzystnych skutków dla środowiska i jego prawidłowe funkcjonowanie. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju. Ustalenia szczegółowe wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zostały wprowadzone do planu podczas procesu projektowania w postaci następujących zapisów:

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód

powierzchniowych (JCWP): Skora od Kraśnika do Czarnej Wody o kodzie PLRW6000201386699, która stanowi część scalonej części wód Skora (SO0707)) i podziemnych m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami, z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów na terenie Gminy Chojnów.

2. Oddziaływanie na środowisko wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4 z wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).
3. Wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
4. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4 z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem:
 - 1) MN – obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
 - 2) MW – obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
6. Tereny, których oznaczenia literowe nie zawierają symbolu MN lub MW nie należą do terenów, dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
7. Ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. W przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieuszczelnionych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
9. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych.
10. Wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska.
11. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
12. Na terenie 6MN,MW,U,ZP znajduje się Dąb bezszypułkowy (*Quercus robur L.*) o nadanej nazwie własnej „Druid”, stanowiący pomnik przyrody, wskazany do bezwzględного zachowania.
13. Na rysunku planu wskazuje się łącznie z pomnikiem przyrody trzy drzewa wskazane do zachowania. Dopuszcza się wycinanie drzew i krzewów, jeżeli wynika to z odnowienia, pielęgnowania i ochrony drzewostanu oraz jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Opinie właściwych organów.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przedłożony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zaopiniował pozytywnie pismem znak WSI.410.206.2016.KM z dnia 26 kwietnia 2016 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legnicy, przedłożony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – zaopiniował pozytywnie pismem znak ZNS-700-2-6/3579/3667/16 z dnia 04.05.2016 r.

Dolnośląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny we Wrocławiu, zaopiniował przedmiotowy projekt planu w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgłoszone wnioski i uwagi.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do dnia 15 czerwca 2016 r. wpłynęła jedna uwaga – dotycząca ustaleń projektu planu, sformułowana przez

Kierownika Przychodni Rejonowej w Chojnowie. Uwaga ta została rozpatrzona i jako zasadna uwzględniona przez Burmistrza Miasta Chojnowa w drodze Zarządzenia nr 61/2016 z dnia 16 czerwca 2016 r.

Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone.

Ze względu na niewielki obszar objęty opracowaniem, nie stwierdza się transgranicznego oddziaływania projektowanych inwestycji na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Analiza skutków, czyli monitorowanie i ocena realizacji planowanego zagospodarowania terenu ustalonego przedmiotowym planem miejscowym – wymaga określenia podstawowych grup wskaźników. Mogą być one wyznaczone w kategoriach dotyczących presji na środowisko przyrodnicze, emisji i imisji do powietrza lub ładu przestrzennego.

Proponuje się następujące wskaźniki w podziale na grupy:

- 1) wskaźniki realizacji celów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i racjonalnego użytkowania zasobów przyrody:
 - ochrony przyrody,
 - ochrony krajobrazu,
 - ochrony wód powierzchniowych,
 - ochrony wód podziemnych,
- 2) wskaźniki zrównoważonego wykorzystania materiałów, wody i energii:
 - materiałochłonności,
 - wodochłonności,
 - energochłonności,
 - kształtowania stosunków wodnych,
- 3) wskaźniki realizacji celów z zakresu właściwych relacji między zdrowiem a środowiskiem.
- 4) wskaźniki jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego:
 - jakości wód,
 - jakości (zanieczyszczenia) powietrza,
 - gospodarowania odpadami,
 - jakości klimatu akustycznego (oddziaływania hałasu),
 - bezpieczeństwa elektromagnetycznego (oddziaływania pól elektromagnetycznych),
 - wskaźniki sprawności monitoringu i obiegu informacji o stanie środowiska.

Wskaźniki te, w przeważającej większości, opierają się na badaniach wykonywanych przez GUS, WIOŚ, PIOŚ. Wyniki badań prowadzonych corocznie przez ww. instytucje są powszechnie dostępne w raportach przez nie opracowanych. Przykładowo, wyniki oceny stanu środowiska publikowane przez WIOŚ mogą być jedną z metod analizy skutków realizacji planu obrazującą zmiany parametrów jakościowych opisujących stan wód, powietrza, gleb, fauny, flory itp.

Z uwagi na charakter planowanego przedsięwzięcia, brak na etapie sporządzania planu miejscowego - możliwości nałożenia na inwestora lub określenia obowiązkowego zakresu monitoringu stanu środowiska obszaru objętego opracowaniem.

Skutki realizacji ustaleń miejscowego planu i analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenę pozytywnych i negatywnych skutków realizacji planu, proponuje się dokonywać zgodnie z przepisem art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego – jest możliwe, jego ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa a procedury prac planistycznych wynikające z obowiązujących aktów prawnych zostały wyczerpane.

Część tekstową planu stanowi treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. **Załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000.
3. **Załącznik nr 2** – sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
4. **Załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.