

**Uchwała NR X/70/03
Rady Miejskiej w Jaworze
z dnia 30.04.03r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w
obrębie ulic Mickiewicza, Myśluborskiej i Drogi nad Jawornikiem w Jaworze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1826), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139; Nr 41, poz. 412; Nr 111, poz. 1279; z roku 2000 Nr 12, poz. 136; Nr 109 poz. 1157; Nr 120, poz. 1268; z roku 2001 Nr 5, poz. 42; Nr 14, poz. 124; Nr 100, poz. 1085; Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 130, poz. 1112, Nr 113, poz. 984), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Jaworze Nr XXIII/173/2000 z dnia 28 czerwca 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska w Jaworze uchwała co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic Mickiewicza, Myśluborskiej i Drogi nad Jawornikiem w Jaworze.

§ 2.

Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 8) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
- 9) granice obszarów:
 - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy.

§ 3.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie- należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków,
- 7) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym,
- 8) liniach zabudowy obowiązujących - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze,
- 9) liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której żaden element zabudowy nie może przekroczyć,
- 10) usługach publicznych- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
- 11) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw oraz usługi naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami,
- 12) kalenicowym układzie zabudowy - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o dachach dwuspadowych, których kalenica jest równoległa do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, a w przypadku zabudowy o nie wyznaczonej planem linii zabudowy, do osi najbliższej drogi przy której zlokalizowany jest budynek.

§ 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) linie zabudowy obowiązujące,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 5.

Przeznaczenie terenów i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. **MN** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej**, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 4 mieszkań w budynku).

- 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej:
 - a) modernizacje i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) budowa nowych budynków mieszkalnych na drodze wtórnych podziałów działek, zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
 - c) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi wbudowane w części parterowej, dobudowywane lub wolnostojące obiekty, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona.
- 2) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego.
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja) lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych o spadkach. 30 - 45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),

- c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (o spadkach nie przekraczających 45°) wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleni ozdobna, ogrody itp.),
 - e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 4) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN1** ustala się dodatkowo funkcję uzupełniającą - zabudowę zagrodową i produkcji ogrodniczej w istniejących obiektach z zakazem budowy nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów produkcji ogrodniczej i rolnej.
 - 5) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN2** ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Myśluborskiej na zasadach służalczości działek bezpośrednio przyległych do drogi.
 - 6) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN3** ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

2.MWn - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, w ramach której dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne.

- 7) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja, adaptacja i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) budowa nowych budynków na drodze wtórnych podziałów działek,
 - c) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
- 8) Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
 - a) usługi wbudowane oraz adaptacje istniejących budynków na usługi,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej obsługujące teren,
 - c) zieleni urządzoną.
- 9) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
- 10) Obowiązują lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do kalenicy, nie może być wyższa niż wysokość sąsiednich budynków już istniejących.
 - b) nieprzekraczalna liczba nadziemnych kondygnacji wraz z poddaszem dla zabudowy - jednorodzinnej - 3, wielorodzinnej - 4
 - c) dachy spadziste o kącie nachylenia 30° - 45°, o symetrycznym ukł³adzie połąci (w tym dopuszczalne wielospadowe) dopasowanym do budynków sąsiednich, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

- d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (o spadkach nie przekraczających 45°) wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
- e) zachowanie istniejącego układu urbanistycznego zabudowy poprzez dopasowanie kubatury, układu dachów, linii zabudowy, kolorystyki, wyglądu elewacji i detali architektonicznych modernizowanych i nowobudowanych obiektów do istniejącej zabudowy.
- f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 60 % powierzchni działek,
- g) wyznaczenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych jak i przebywających okresowo.
- h) obowiązuje zachowanie linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące budynki mieszkalne

3.MS - przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej średniowysokiej, budynki mieszkalne wielorodzinne.

- 11) Dopuszczalne kierunki przekształceń: modernizacje, adaptacje i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 12) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w partery budynków lub wolnostojące spełniające wymogi przepisów szczególnych, urządzenia towarzyszące, zielenią urządzone.
- 13) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego.
- 14) Zabrania się lokalizowania zakładów produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
- 15) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 16 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych – nie mniejszą niż liczba mieszkań w budynku,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych, nietrwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych,
 - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych o spadkach 30 - 45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - e) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (o spadkach nie przekraczających 45°) wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zielenią ozdobną, ogrody itp.),

- g) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

4.MU - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej** w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych.

16) Dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej:

- a) modernizacje i rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) budowa nowych budynków na drodze wtórnych podziałów działek, zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych.

17) Dopuszczalne funkcje towarzyszące - urządzenia towarzyszące, zielenie urządzone.

18) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska

19) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:

- a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja) lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu,
- b) ustala się stosowanie połaci dachowych o spadkach 30 - 45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- c) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, jednospadowych (o spadkach nie przekraczających 45°), w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
- d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zielenie ozdobna, ogrody itp.),
- e) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
- f) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- g) obiekty powinny nawiązywać formą i kolorystyką do sąsiedniej zabudowy oraz nie naruszać ekspozycji panoramy miasta, zabrania się stosowania wysokościowych dominant architektonicznych.
- h) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU1** dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 16 m od poziomu terenu do kalenic dachu.

5.KS/U - przeznaczenie podstawowe - **tereny obsługi komunikacji samochodowej** - stacja paliw, parkingi i **usług**.

- 20) Dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi hotelarstwa, handlu i gastronomii.
- 21) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja) lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (o spadkach nie przekraczających 45°), w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi, dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - e) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących, sieci infrastruktury technicznej oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - f) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
 - g) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych poprzez separator olejów, benzyn i błota do sieci kanalizacji deszczowej w sposób uzgodniony z zarządcą sieci.

6.KS - przeznaczenie podstawowe - **parking**

- 1) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu
 - a) Obowiązuje nawierzchnia utwardzona,
 - b) Ustala się zakaz urządzania stanowisk postojowych na samochody ciężarowe,
 - c) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy włącznie z zabudową garażową, obiektami naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych oraz tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem ewentualnego budynku nie przekraczającego 50 m² o wysokości 1 kondygnacji przeznaczonego dla obsługi strzegącej parking,
 - d) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu,
 - e) Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe lub z żywopłotu, nie przekraczające wysokości 2 m,
 - f) Ustala się zagospodarowanie parkingu zielenią.
- 2) W przypadku przebudowy istniejących linii średniego napięcia kolidujących z planowanym parkingiem koszty przebudowy będzie ponosił inwestor lub właściciel parkingu.
- 3) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS1** obowiązek zachowania swobodnego dojazdu ciągiem pieszo-jezdnym do bramy ogródków działkowych z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem D1/2.

7.RLU - przeznaczenie podstawowe - **tereny administracji leśnej i usług związanych z gospodarką leśną,**

- 22) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) modernizacja, adaptacja i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) budowa nowych budynków na drodze wtórnych podziałów działek,
 - c) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych.
- 23) Dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi wbudowane, dobudowywane lub wolnostojące obiekty, zabudowa mieszkaniowa, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona,
- 24) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.
- 25) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu
- a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 8 m. licząc od poziomu terenu do okapu dachu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych o spadkach. 30 - 45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (o spadkach nie przekraczających 45°) wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleni ozdobna, ogrody itp.),
 - e) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
 - f) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 26) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RLU 1** obowiązują lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu ustalone dla terenów oznaczonych symbolem **MWn.** - par. 5 ust. 2 pkt. 4.

8.US - przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu i rekreacji.

- 27) Dopuszczalne kierunki przekształceń - modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 28) Dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi komercyjne i publiczne.
- 29) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.
- 30) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych i maksymalnej wysokości 14 m.
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (o spadkach nie przekraczających 45°), w przypadkach uzasadnionych względami

użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,

- c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni terenu, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleni ozdobna),
 - d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników,
 - e) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - f) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.
- 31) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US1** dopuszcza się zagospodarowanie terenu parkingami, oraz obiektami handlowo - gastronomicznymi.

9.UI - przeznaczenie podstawowe - tereny usług innych - młyn.

- 32) Dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę istniejącego obiektu z zachowaniem obecnej funkcji.
- 33) Dopuszcza się wprowadzenie innych funkcji usługowych, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów.

10.ZD - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni działkowej

- 34) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi,
- 35) dopuszcza się prowadzenie napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.

11.ZN - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni niskiej

- 36) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury, nasadzenia zielenią niską (w tym krzewami i drzewami niskimi).
- 37) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych),
- 38) ustala się zakaz prowadzenia upraw roślin przeznaczonych do konsumpcji,
- 39) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych oraz sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

12.RP - przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych - uprawy polowe.

- 40) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych, usługowych i gospodarczych wymagających pozwoleń na budowę za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.
- 41) Dopuszcza się prowadzenia sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 42) Dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych).

13.W -przeznaczenie podstawowe - tereny wód otwartych.

14.EE - przeznaczenie podstawowe - tereny urządzeń elektroenergetycznych.

§ 6.

Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego.

Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną :

1.Z1/2 - droga zbiorcza.

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m.
- 2) Ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu - dwukierunkowa.
- 3) Minimalna szerokość jezdni 7 m.
- 4) Obustronne chodniki o minimalnej szerokości 1,5 m.
- 5) Ulica o charakterze alejowym.
- 6) Dopuszcza się wydzieloną ścieżkę rowerową oraz miejsca postojowe.

2.L1/2 - droga lokalna.

- 7) Szerokość w liniach rozgraniczających – 12 -15 m.
- 8) Ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu - dwukierunkowa.
- 9) Minimalna szerokość jezdni 7 m.
- 10) Obustronne chodniki o minimalnej szerokości 1,5 m.
- 11) Dopuszcza się wydzieloną ścieżkę rowerową oraz miejsca postojowe.
- 12) W przypadku przebudowy istniejących linii średniego napięcia kolidujących z planowana drogą koszty przebudowy będzie ponosił inwestor.

3.D1/2 - droga dojazdowa.

- 13) Szerokość w liniach rozgraniczających - 8 - 14 m.
- 14) Ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu - dwukierunkowa.
- 15) Minimalna szerokość jezdni 6 m.
- 16) Dopuszcza się obustronne chodniki o szerokości minimalnej 1,5 m.
- 17) Dopuszcza się modernizację drogi jako ciągu pieszo jezdnego jednoprzestrzennego - bez wydzielonej krawężnikami jezdni,

4.W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się :

- 18) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
- 19) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
- 20) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 21) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury, ścieżek rowerowych,
- 22) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 7.

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) Uzbrojenie terenu należy prowadzić wyprzedzająco w stosunku do planowanej zabudowy.
- 2) Projektowane i przewidziane do modernizacji sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg.
- 3) Dopuszcza się odstępstwa od zasady o której mowa w pkt. 2 pod warunkiem zachowania ustaleń:
 - a) zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w § 5 uchwały,
 - b) przepisów szczegółowych obowiązujących przy projektowaniu sieci.
- 4) Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem określonym w § 1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.
- 5) Ustala się jako obowiązującą zasadę, że budowa infrastruktury technicznej odbywać się będzie w pierwszej kolejności na terenach już zabudowanych, a następnie dla terenów nowych.
- 6) Wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) rozbudowę zewnętrznej sieci rozdzielczej na terenach nowego zainwestowania według warunków technicznych podłączenia,
- 3) rozbudowę zewnętrznej sieci wodociągowej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych, określonych przepisami szczegółowymi odległości od innych sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych,
- 2) wymóg odprowadzania ścieków sanitarnych do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- 3) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenach nowego zainwestowania według warunków określonych przez administratora sieci,
- 4) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci,
- 5) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej,
- 6) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację zbiorczych kolektorów kanalizacyjnych w odległości 5m od budynku.

4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- 1) wymóg odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych, do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
- 2) rozbudowę kanalizacji deszczowej na terenach nowego zainwestowania,
- 3) obowiązek utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi, chemicznymi i olejami,
- 4) obowiązek podczyszczania wód deszczowych na terenie inwestora, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej i dalej do odbiornika, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych, określonych przepisami szczegółowymi odległości od innych sieci infrastruktury oraz lokalizację zbiorczych kolektorów kanalizacyjnych w odległości 5m od budynku.

5.W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilanie z miejskiej sieci gazowej niskiego ciśnienia,
- 2) rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia,
- 3) modernizację istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia oraz budowę sieci średniego ciśnienia zgodnie z *“Koncepcją programową rozwoju i modernizacji sieci gazowej miasta Jawor”*,
- 4) rozbudowę zewnętrznej sieci gazowej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej,
- 5) dla gazociągów o ciśnieniu do 0,4 MPa minimalna odległość od budynku wynosi 1,5 m.

6.W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) na terenach obecnego zainwestowania zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłą wodę użytkową z centralnego systemu ciepłowniczego,
- 2) rozbudowę miejskiej sieci ciepłowniczej na terenach nowego zainwestowania lub budowę lokalnych urządzeń grzewczych gazowych lub olejowych o wysokiej sprawności grzewczej i niewielkim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 3) rozbudowę zewnętrznej sieci ciepłowniczej zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia i z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi,

7.W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci. W obszarach zabudowy minimalna odległość telekomunikacyjnych linii kablowych wynosi 0,5 m od ścian budynków.

8.W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 2) rozbudowę kablowej i napowietrznej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według

- technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej,
- 3) w przypadku przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych, związanych z usunięciem kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu, koszty przebudowy będzie ponosił właściciel terenu, który koliduje z nią.
 - 4) minimalne odległości od budynków do:
 - a) linii kablowych elektroenergetycznych nie mniejszą niż 0,5m,
 - b) linii napowietrznych o napięciu do 1kV nie mniejszą niż 1m dla linii nieuziemionych i 0,75m dla przewodów uziemionych,
 - c) linii napowietrznych o napięciu powyżej 1kV należy określać na podstawie przepisów szczegółowych.
 - 5) Dla strefy uciążliwości od linii wysokiego napięcia 110 kV ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych),
 - b) zakaz prowadzenia upraw roślin przeznaczonych do konsumpcji,
 - c) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych oraz sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - d) Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się miejsca postojowe dla samochodów po uzgodnieniu z administratorem sieci elektroenergetycznej.

§ 8.

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

1.W przypadku wykonywania wszelkich prac ziemnych w granicach niniejszego planu ustala się obowiązek zapewnienia przez Inwestora ratowniczych badań archeologicznych w granicach występowania stanowisk archeologicznych. Na tego typu prace należy uzyskać zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje Inwestor.

3.Dla terenu objętego **strefą struktur zabytkowych - ochrona układu urbanistycznego** obowiązuje:

- 1) Ochrona form i sposobu zagospodarowania terenu z zachowaniem układu dróg, alei, zieleni i zabudowy.
- 2) Nowa zabudowa powinna być kontynuacją istniejącej koncepcji urbanistycznej.
- 3) Zabezpieczenie właściwej ekspozycji panoramy miasta. Zabrania się wznoszenia obiektów zasłaniających tę panoramę.
- 4) Wymóg uzyskania opinii właściwego organu Służby Ochrony Zabytków odnośnie realizacji nowych inwestycji lub zmiany sposobu użytkowania terenu.

4.Na rozpatrywanym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz nowych inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

5.Ustala się obowiązek wykorzystania tylko nieuciążliwych źródeł ciepła.

6.W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej poprawę warunków sanitarnych poprzez prawidłowe urządzenie i uporządkowanie miejsc do czasowego gromadzenia w pojemnikach odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji.

7.Uciążliwości oraz szkodliwości związane z przeznaczeniem podstawowym oraz uzupełniającym terenu w zakresie emisji: zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złoonych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą wykroczać poza granice działek inwestora.

8.Przed podjęciem działań inwestycyjnych w terenie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej gleby o bonitacji wyższej niż IV z powierzchni przeznaczonych pod obiekty budowlane i budowle.

9.Dla terenów znajdujących się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego "Chełmy" obowiązują ograniczenia korzystania ze środowiska określone Rozporządzeniem Wojewody Legnickiego z dnia 29 czerwca 1992 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego "Chełmy" w woj. Legnickim (Dz. Urz. Woj. legnickiego Nr 14 poz.71 z dnia 30 czerwca 1992 roku, Rozporządzeniem Wojewody Legnickiego z dnia 12 grudnia 1997 zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego "Chełmy" w woj. Legnickim (Dz. Urz. Woj. legnickiego Nr 36 poz.454 z dnia 18 grudnia 1997 roku), Rozporządzeniem Wojewody Legnickiego z dnia 12 grudnia 1997 roku w sprawie zatwierdzenia Planu Ochrony Parku Krajobrazowego "Chełmy" (Dz. Urz. Woj. legnickiego Nr 36 poz.455 z dnia 18 grudnia 1997 roku).

10.Ustala się dolinę rzeki Nysy Szalonej oraz przyległe tereny zalewane przez powódzie traktować jako chronione bez możliwości zabudowy obiektami kubaturowymi.

§ 9.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1.Granice nowych podziałów geodezyjnych oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały jako postulowane nie są ściśle obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, = 20 m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MS, U = 25 m.

2.Ustala się następujące powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych :

- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, od 700 m² do 1500 m²
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem MS i MU - minimalna powierzchnia = 800m².

§ 10.

1. Stawkę procentową w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące, ustala się w wysokości 30 %.

2. Dla gruntów będących własnością gminy lub zbywanych na rzecz gminy w/w opłaty nie będą pobierane.

§ 11.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora zatwierdzonego uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Jaworze nr XX/118/88 z dnia 30 marca 1988 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego nr 8 poz. 61) oraz uchwałą Rady Miejskiej w Jaworze nr XX/34/94 z dnia 9 grudnia 1994 roku w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora (Dziennik Urzędowy Województwa Legnickiego nr 25 poz.167) w części dotyczącej obszaru objętego planem.

§ 12.

Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu powierza się Burmistrzowi Miasta Jawora.

§ 13.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Mariusz Barański