UCHWAŁA NR IX/29/11
RADY MIEJSKIEJ W JAWORZE

z dnia 23 lutego 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulicy Mickiewicza i rzeki Nysa Szalona do granic administracyjnych miasta w Jaworze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XLI/212/09 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 29 września 2009r., po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora Rada Miejska w Jaworze uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ulicy Mickiewicza i rzeki Nysa Szalona do granic administracyjnych miasta w Jaworze, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Jaworze nr XLVI/322/02 z dnia 26 czerwca 2002 r., zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt. od 1 do 8, w planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć:

   a) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, stacje transformatorowe słupowe lub kontenerowe, urządzenia pomiarowe, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,

   b) sieci kanalizacji sanitarnej, przepompownie ścieków, separatory substancji ropopochodnych i chemicznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,

   c) sieci kanalizacji deszczowej, studnie chłonne, zbiorniki z funkcją retencyjną, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,

   d) sieci ciepłownicze wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,

   e) sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,

   f) sieci telekomunikacyjne, rozdzielnie, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,

b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,

c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,

d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;

3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;

4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;

5) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

6) usługach z zakresu:

a) gastronomii - należy przez to rozumieć działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,

b) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związaną z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,

c) zdrowia – należy przez to rozumieć działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, gabinetów odnowy biologicznej, aptek itp.,

d) turystyki - należy przez to rozumieć działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

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

1) granica opracowania;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;

4) elementy kompozycji: nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne:

1) obszar planu objęty otuliną Parku Krajobrazowego „Chełmy”;

2) obszar zasięgu zalewu powodzi z lipca 1997 roku.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 4. 1. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenu objętego planem ustala się:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;

2) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z istniejącej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

   b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

   c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej;

5) w zakresie odprowadzenia ścieków:

   a) ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

   b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;

6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora;

7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

   a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,

   b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

10) w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Teren objęty planem znajduje się w obszarze zasięgu zalewu powodzi z lipca 1997 roku zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren objęty zmianą planu znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody powierzchniowej w Przybkowie dla miasta Legnicy, ustanowionej Decyzją Wojewody Legnickiego Nr OŚ.III.6210-2/56/95 z dnia 28 sierpnia 1995 r., dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej - 700m^2 ;

3) dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;

4) dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług;

5) wysokość nowo-realizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9m;

6) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym, okna o podziałach symetrycznych lub bez podziałów;

7) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych z dachami płaskimi dopuszcza się zachowanie formy dachu oraz liczby kondygnacji;

8) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;

9) zabudowa usługowa na działkach wydzielonych nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;

10) co najmniej 40% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

11) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 6 m od granicy działki;

12) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

13) ogrodzenia działek przyległych do terenów publicznych, o wysokości nie przekraczającej 1,30 m;

14) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 30m^2 p. u. usług;

15) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej w sąsiedztwie.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe.

§ 6. Określa się wysokość stawki procentowej, 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, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U – 30%.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jawora.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jaworze

Andrzej Madej

Uzasadnienie

Cel i przewidywane skutki podjęcia uchwały: Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ulicy Mickiewicza i rzeki Nysa Szalona do granic administracyjnych miasta w Jaworze, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Jaworze Nr XLVI/322/02 z dnia 26 czerwca 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. Nr 218 , poz. 2988 z dnia 4 lipca 2003 r), sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLI/212/09 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 29 września 2009r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, w zakresie określonym na załączniku graficznym do ww. uchwały. Do zmiany funkcji 4MR- tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w w/w planie, przystąpiono na wniosek właściciela nieruchomości oznaczonej działką nr 181 obręb Nr 8 – Zacisze w Jaworze i ogranicza się do jej granic. Projekt planu ustala tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Do projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Jaworze oraz wymaganych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 października 2010 r. do 12 listopada 2010 r. W dniu 9 listopada 2010 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Jaworze. Aktualny stan prawny i faktyczny: Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność prywatną. Różnice między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym: Stan prawny nie ulegnie zmianie. Konsekwencje finansowe dla budżetu: Przyjmuje się, że na skutek uchwalenia planu w wyniku realizacji inwestycji przez właściciela nieruchomości, będą dodatkowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/29/11

Rady Miejskiej W Jaworze

z dnia 23 lutego 2011 r.

Zalacznik1.jpg

MickNysa IX 29 11

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/29/11

Rady Miejskiej W Jaworze

z dnia 23 lutego 2011 r.

Zalacznik2.doc

IX-29-11-zał.2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/29/11

Rady Miejskiej W Jaworze

z dnia 23 lutego 2011 r.

Zalacznik3.doc

IX-29-11- zał.3