UCHWAŁA NR XXIX/174/2016
RADY MIEJSKIEJ W JAWORZE

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVIII/95/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 25 listopada 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/70/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 26 sierpnia 2015 r., Rada Miejska w Jaworze uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta zwany dalej planem, obejmujący obszar zgodnie z rysunkiem planu.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica terenu objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

6) tereny zabudowy usługowej;

7) tereny usług sportu i rekreacji;

8) tereny usług i produkcji;

9) tereny produkcji i usług;

10) tereny rolnicze;

11) tereny leśne;

12) tereny grzebowiska;

13) tereny elektroenergetyki;

14) tereny wodociągów;

15) tereny dróg publicznych ekspresowych;

16) tereny dróg publicznych głównych;

17) tereny dróg publicznych lokalnych;

18) tereny dróg publicznych dojazdowych;

19) tereny ścieżek rowerowych;

20) tereny dróg wewnętrznych;

21) tereny dróg transportu rolnego;

22) tereny obsługi komunikacji samochodowej;

23) tereny komunikacji kolejowej;

24) granice strefy sanitarnej od grzebowiska.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi elementami planu:

   1) przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia 110 kV i 20 kV ze strefą kontrolowaną;

   2) stanowisko archeologiczne.

2. W planie nie określa się:

   1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;

   2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

§ 5.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) teren – wyodrębniony obszar o ustalonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o określonych warunkach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć ściana budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; linia ta nie może być przekroczona przez wiaty wolnostojące oraz związane z budynkiem; nie obowiązuje dla kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m^2 powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania wymaganej odległości tych obiektów od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej;

3) przeznaczanie podstawowe terenu – przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;

4) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób i na zasadach określonych w ustaleniach planu;

5) zabudowa – obiekty wraz z elementami towarzyszącymi zlokalizowane na nieruchomości;

6) usługi nieuciążliwe – tereny i obiekty służące działalności usługowej nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie związanej ze składowaniem, gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów, magazynowaniem i dystrybucją paliw stałych i płynnych oraz nie związanej z obróbką drewna i tworzyw sztucznych;

7) nieuciążliwa działalność produkcyjna – tereny i obiekty służące działalności produkcyjnej nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności polegającej na montażu, nie związanej ze składowaniem, gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów, magazynowaniem paliw stałych i płynnych oraz nie związanej z obróbką drewna i tworzyw sztucznych;

8) istniejąca sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia – istniejąca linia elektroenergetyczna służąca do przesyłania, dystrybucji energii elektrycznej wysokiego napięcia;

9) istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia – istniejąca linia elektroenergetyczna służąca do przesyłania, dystrybucji energii elektrycznej średniego napięcia.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 6.

Ustalenia dotyczące zasad przeznaczenia terenów

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi lub wolnostojącymi usługami, z wyłączeniem obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 100 m^2, budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 200 m^2 oraz obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy), budynków, obiektów i terenów służących do prowadzenia działalności związanej z obrotem paliwami, odpadami;

2) Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej z wbudowanymi lub wolnostojącymi usługami, zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały, z wyłączeniem inwestycji zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu) oraz generujących ruch pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t;

3) Tereny zabudowy usługowej – tereny zabudowy usługowej służącej prowadzeniu działalności usługowej, rzemiosła, lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego;

4) Tereny usług sportu i rekreacji – tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym strzelnica sportowa, z dopuszczeniem usług służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym hotelowych (łącznie do 40% powierzchni użytkowej budynku);

5) Tereny usług i produkcji – tereny zabudowy usługowej lub usługowej i produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy magazynowej, składowej;

6) Tereny produkcji i usług – tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej, składowej;

7) Tereny rolnicze – tereny produkcji rolnej z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem lokalizacji dróg transportu rolnego;

8) Tereny leśne – tereny produkcji leśnej, obiektów służących produkcji leśnej, z dopuszczeniem usług rekreacji, oświaty i wychowania;

9) Tereny grzebowiska – tereny przeznaczone do chowania zwierząt;

10) Tereny elektroenergetyki – tereny obiektów, sieci, urządzeń, związanych z dostarczaniem energii elektrycznej;

11) Tereny wodociągów – tereny obiektów, sieci, urządzeń, związanych z dostarczaniem wody;

12) Tereny dróg publicznych ekspresowych – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej, obiekty, urządzenia obsługi podróżnych, pojazdów i przesyłek, przeznaczone wyłącznie dla użytkowników drogi, nie obsługujące przyległych terenów;

13) Tereny dróg publicznych głównych – tereny dróg publicznych klasy głównej, obiekty, urządzenia obsługi podróżnych, pojazdów i przesyłek, przeznaczonych wyłącznie dla użytkowników drogi;

14) Tereny dróg publicznych lokalnych – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

15) Tereny dróg publicznych dojazdowych – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

16) Tereny dróg wewnętrznych – tereny niepublicznych dróg wewnętrznych;

17) Tereny ścieżek rowerowych – tereny ścieżek rowerowych, umożliwiające ruch rowerzystów;

18) Tereny dróg transportu rolnego – tereny dróg umożliwiające dojazd do terenów rolnych;

19) Tereny obsługi komunikacji samochodowej – tereny obsługi komunikacji w tym: parkingi, place manewrowe, place postojowe, przystanki komunikacji zbiorowej, elementy systemu Park Ride;

20) Tereny komunikacji kolejowej – tereny infrastruktury kolejowej związanej z ruchem kolejowym i wykonywaniem przewozów kolejowych, bocznic kolejowych, obiektów służących obsłudze transportu kolejowego.

§ 7.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Przy kształtowaniu zabudowy należy unikać stosowania w bryłach ostrych, szpiczastych elementów, to jest o kątach mniejszych niż 45º.
2. W obrębie danej nieruchomości dla tego samego rodzaju budynków należy stosować zbliżone formy oraz materiały, a także harmonijną kolorystykę dla tego samego typu ich części (dachów, elewacji).
3. Budynki należy projektować w układzie horyzontalnym, co oznacza, że wysokość budynków nie powinna przekraczać ich najdłuższego wymiaru poziomego.
4. Zakazuje się realizacji dachów o połaciach przesuniętych względem siebie w pionie kalenicy.
5. Obowiązuje zakaz realizacji budynków z bali drewnianych.
6. Dopuszcza się przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granic działki oraz w granicach działek.
7. Dopuszcza się wydzielenie nieruchomości służących obsłudze komunikacyjnej terenów o szerokościach nie mniejszych niż 4,5 m lub ciągów pieszo–jezdnych o szerokościach nie mniejszych niż 6 m.
8. Dla istniejącej zabudowy, niespełniającej ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, dopuszcza się jej remonty, nadbudowy, rozbudowy z zakazem zbliżania się bryłą budynku do drogi oraz rozbudowy budynku w terenie poza ustaloną linię zabudowy.
9. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących powodować ponadnormatywne obciążenia środowiska poza granicami nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.
2. Należy uzupełniać braki w drzewostanie wzdłuż dróg oraz dosadzać pasy krzewów jako naturalne ekrany chroniące przed nadmiernym hałasem i zanieczyszczeniem.
3. Ustala się ochronę wód polegającą na stosowaniu rozwiązań technicznych zapobiegających zanieczyszczeniom wód, w szczególności zanieczyszczaniu substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Tereny należy odpowiednio zabezpieczyć przed przedostawaniem się do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych substancji szkodliwych i niebezpiecznych.
5. Gospodarka ściekowa w zakresie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi powinny odbywać się w sposób kompleksowy i zgodny z wymogami ochrony środowiska.
6. Obszar opracowania położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Nysa Szalona od Sadówki do Zb. Słup o kodzie PLRW60008138479, która stanowi część scalonej części wód Nysa Szalona (SO0703). JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód o złym stanie ekologicznym, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny, dla których obowiązują przepisy odrębne.
7. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę 50 m ochrony sanitarnej od grzebowiska – terenu oznaczonego symbolem ZG.1, dla której obowiązują zgodnie z przepisami szczególnymi ograniczenia w zakresie lokalizacji:
   1) lokali mieszkalnych;
   2) usług gastronomicznych;
   3) obiektów zamieszkania zbiorowego;
   4) zakładów żywienia zbiorowego;
   5) zakładów produkujących artykuły żywnościowe;
   6) zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
   7) studni i urządzeń do poboru oraz produkcji wody pitnej.
8. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia sprawnego funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej. W przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej należy ją naprawić pod nadzorem osoby uprawnionej.
9. Ustala się obowiązek zapewnienia sprawnego funkcjonowania występujących na obszarze opracowania urządzeń melioracji szczegółowych – rowów zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Z uwagi na możliwość wystąpienia na obszarze objętym planem zjawiska sufozji przed przystąpieniem do projektowania zabudowy oraz infrastruktury technicznej należy przeprowadzić rozpoznanie geologiczno –inżynierskie.
11. Na obszarze planu nie ma zainwestowania, dla którego należałoby określić zasady ochrony krajobrazu kulturowego.
12. Wszystkie stałe i tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziomem terenu, lokalizowane na terenach objętych planem podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 9.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się ochronę konserwatorską udokumentowanego stanowiska archeologicznego.
2. Udokumentowane stanowisko archeologiczne, wskazane na rysunku planu stanowisko nr 14/1/81-21 – osada – późne średniowiecze i okres nowożytny.
3. W obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 2 oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie prowadzenie działań inwestycyjnych związanych z robotami ziemnymi wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych.
4. Odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

5. Stanowisko, o którym mowa w ust. 2 zalicza się do obiektów zabytkowych zlokalizowanych w granicach planu.

§ 10.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej

1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny:
   1) usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US;
   2) ciągów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: KDS, KDG, KDL, KDD, KDR.
2. W obrębie przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanej z wyposażeniem terenów publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Nie określa się zasad umieszczania nośników reklamowych oraz zieleni.
4. Zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych poza terenem usług sportu i rekreacji oznaczonym symbolem US.
5. Obowiązuje konieczność oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie.

§ 11.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na północy obszaru opracowania planowana jest budowa drogi ekspresowej S3, która będzie miała znaczący wpływ na ruch komunikacyjny w mieście. Tereny zlokalizowane na obszarze planu mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejących dróg wojewódzkich i powiatowych oraz poprzez projektowane nowe drogi lokalne i dojazdowe.
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów osobowych:
   1) dla zabudowy jednorodzinnej należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażach;
   2) dla zabudowy wielorodzinnej należy zapewnić minimum 1,2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażach;
   3) dla obiektów handlowych należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na każdy obiekt handlowy;
   4) dla pozostałych obiektów usługowych należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na każdy obiekt usługowy;
   5) dla obiektów produkcyjnych należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na każdych 4 pracowników zatrudnionych na danej zmianie i nie mniej niż dwa miejsca postojowe na każdy obiekt produkcyjny.
3. Minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się realizację miejsc postojowych w postaci parkingów powierzchniowych bądź garaży.
5. Dla pojazdów innych niż osobowe liczbę miejsc postojowych ustala się w zależności od potrzeb.
6. Przy projektowaniu dróg należy zachować odpowiedni kąt skrzyżowania drogi z gazociągami zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych lub przewidzieć konieczność przebudowy gazociągu w uzgodnieniu i na warunkach operatora gazociągu.
7. Istniejący układ komunikacji kolejowej stanowi publiczna linia kolejowa nr 137 relacji Katowice – Legnica.
8. Wzdłuż terenów kolejowych obowiązują następujące ustalenia:

1) nowe budynki i budowle mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 20 m od granicy terenów kolejowych, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;

2) sposoby odprowadzania wód opadowych na terenach sąsiednich w stosunku do terenów kolejowych nie mogą powodować zagrożenia w ich funkcjonowaniu;

3) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe z terenów sąsiednich oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających przez obiekty i tereny nie związane z obsługą terenu kolejowego;

4) na terenach przeznaczonych pod bazy, składy, magazyny i obiekty infrastruktury technicznej zakazuje się przetrzymywania substancji łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pylących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) przy zakładaniu zieleni izolacyjnej nasadzenia drzew i krzewów o wysokości nieprzekraczającej 10 m można realizować w odległości nie mniejszej niż 20 m od główki skrajnej szyny toru kolejowego;

6) od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (w tym także rowu odwadniającego, podtorza, podnóża nasypu) należy pozostawić pas gruntu o szerokości 4 m dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej;

7) wszelkie place składowe, dojazdy, parkingi, itp. muszą mieć nawierzchnię utwardzoną ukształtowaną w sposób zabezpieczający tereny kolejowe przed spływem z nich wód powierzchniowych;

8) zabrania się prowadzenia magistrali wodociągowych o średnicach większych niż Ø 1200 mm wzdłuż stacji i linii kolejowych;

9) odległość gazociągu od terenu kolejowego nie może być mniejsza niż wynosi poziomy zasięg strefy zagrożenia wybuchem, a przejście gazociągu nie może odbywać się przez obszar stacji kolejowej, przystanku kolejowego oraz postojów pociągów oczekujących przed semaforami wjazdowymi na stację;

10) skrzyżowanie sieci infrastruktury technicznej z terenami kolejowymi należy prowadzić pod kątem 80º-90º.

§ 12.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

   1) realizacja uzbrojenia terenu powinna wyprzedzać wykonanie dróg;

   2) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę, przebudowę oraz remonty sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

   3) liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, winny być usytuowane w liniach rozgraniczających dróg i ulic;

   4) dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza układem ulic z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu tych sieci za zgodą właścicieli nieruchomości.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

   1) ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo–gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej;

   2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć po spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych:

   1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

   2) dopuszcza się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej;

   3) dopuszcza się stosowanie grupowych systemów oczyszczania ścieków;

4) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;

5) dla budynków, które z powodów technicznych lub ekonomicznych nie mogą być obsługiwane przez sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych;

6) ustala się wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;

2) należy dążyć do odprowadzania wód opadowych do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie;

3) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe funkcjonowanie;

4) należy dążyć do zagospodarowania wód opadowych w maksymalnym zakresie na terenie nieruchomości;

5) należy dążyć do ograniczenia odprowadzania wód opadowych z obiektów budowlanych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenach istniejącego i nowego zainwestowania;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę oraz zmianę przebiegu istniejącej sieci gazowej za zgodą zarządcy sieci i w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;

3) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła, z miejskiej lub prywatnej sieci ciepłowniczej;

2) dla nowych obiektów ustala się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni lub elektrociepłowni;

3) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła;

4) dopuszcza się budowę oraz rozbudowę sieci ciepłowniczych;

5) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł kogeneracyjnych oraz ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) przez obszar opracowania przebiega:

a) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, relacji Pawłowice – Jawor oraz Jawor – Graby,

b) napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV,

c) napowietrzno – kablowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV;

2) dopuszcza się rozbudowę oraz przebudowę sieci elektroenergetycznej napowietrznej, kablowej lub napowietrzno–kablowej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;

3) dla linii elektroenergetycznych występują, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz normami, ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w pasach technologicznych wzdłuż tych sieci w następujących odległościach:

   a) 15 m dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (dla wielotorowej linii 110 kV daje to pas o szerokości około 50 m), liczonej w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej w obu kierunkach,

   b) 10 m dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, liczonej w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej w obu kierunkach,

   c) 3 m dla napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 1 kV, liczonej w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej w obu kierunkach,

   d) 0,5 m dla kablowych linii elektroenergetycznych, liczonej w poziomie od osi linii kablowej w obu kierunkach;

4) dla określonych w pkt. 3 pasów technologicznych ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;

5) określone w pkt. 3 szerokości pasów technologicznych dla poszczególnych rodzajów linii elektroenergetycznych nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy;

6) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji;

7) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych z zachowaniem warunków technicznych na wszystkich terenach;

8) na potrzeby lokalizacji stacji elektroenergetycznych miejskich należy wydzielać działki nie mniejsze niż 6,5 m na 8,5 m, dla których należy zapewnić dostęp do dróg lub terenów publicznych;

9) dopuszcza się sytuowanie budynków stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granic działki;

10) ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych;

11) budowa nowych sieci elektroenergetycznych na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę, wyłącznie podziemnymi liniami kablowymi;

12) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:

   1) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;

   2) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy lokalne i odrębne.

§ 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki dla terenów:

   1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 700^{m2};

   2) zabudowy mieszkaniowej z usługami, zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji, usług i produkcji, produkcji i usług – 1000 m^2.

2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek – 20,0 m .

3. Granice działek względem dróg i terenów publicznych należy sytuować pod kątem od 75º do 105 º.

4. W przypadku wydzielania działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej zlokalizowanych na terenach usług i produkcji, produkcji i usług należy zapewnić ich obsługę komunikacyjną poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 14.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: miejsca postojowe i garaże, infrastruktura techniczna;
   2) zieleń urządzona.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) układ zabudowy – wolnostojąca;
   2) parametry budynków mieszkalnych:
      a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 1, maksymalna 2,
      b) wysokość budynków – maksymalna 10 m,
      c) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,
      d) rodzaj pokrycia dachu – gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa,
      e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;
   3) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:
      a) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,
      b) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,
      c) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych – gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa,
      d) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°;
   4) wysokość budowli – maksymalna 20 m.
5. Wskaźniki urbanistyczne:
   1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
   2) minimalna intensywność zabudowy – 0,2;
   3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m²;
   4) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;
   5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej– 40%.

6. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 25%.

§ 15.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci małych domów mieszkalnych do 12 mieszkań w budynku;
   2) zabudowa usługowa;
   3) zabudowa mieszkaniowo – usługowa do 12 mieszkań w budynku.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca postojowe i garaże, infrastruktura techniczna;
   2) zieleń urządzona.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu oraz
   2) w odległości:
      a) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDG.3,
      b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami U.1, P/U.2.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
      a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 1, maksymalna 3,
      b) wysokość budynków – maksymalna 12 m,
      c) rodzaj dachu – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 15° do 30°,
      d) rodzaj pokrycia dachu – gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka, papa termozgrzewalna – w przypadku dachu płaskiego;
   2) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:
      a) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,
      b) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,
      c) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych – gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa,
      d) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°;
   3) wysokość budowli – maksymalna 20 m.
5. Wskaźniki urbanistyczne:
   1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
   2) minimalna intensywność zabudowy – 0,2;
   3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej 1000 m²;
   4) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej 20 m;
   5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%.

6. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 25%.

§ 16.

Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa usługowa;
   2) nieuciążliwa działalność produkcyjna, składowa i magazynowa oraz związana z obsługą rolnictwa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) mieszkania służbowe;
   2) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m, miejsca postojowe i garaże, infrastruktura techniczna;
   3) zieleń urządzona.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu oraz
   2) w odległości 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDG.3.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) parametry budynków:
      a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 1, maksymalna 3,
      b) wysokość budynków – maksymalna 12 m,
      c) rodzaj dachu – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 25°,
      d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych – gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka;
   2) wysokość budowli – maksymalna 12 m.
5. Wskaźniki urbanistyczne:
   1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
   2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
   3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;
   4) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;
   5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %.
6. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 30%.

§ 17.

Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług sportu i rekreacji, teren istniejącej strzelnicy sportowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) usługi gastronomiczne, handlu detalicznego, hotelarskie;

2) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m, miejsca postojowe i garaże, budynki gospodarcze, obiekty obsługi komunikacyjnej, infrastruktura techniczna;

3) zieleń urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu oraz

2) w odległości:

a) 40 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDS.1,

b) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDL.1, KDD.2 i KDg.1,

c) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDD.1 i R.1.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 1, maksymalna 2,

b) wysokość budynków – maksymalna 12 m, minimalna 5 m,

c) rodzaj dachu – płaski, łukowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych – łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka;

2) wysokość budowli – maksymalna 20 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;

4) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %.

6. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

§ 18.

Wyznacza się teren usług i produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa usługowa – związana przede wszystkim z obsługą mieszańców;

2) zabudowa związana z nieuciążliwą działalnością produkcyjną;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca postojowe i garaże, infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu oraz

2) w odległości:

a) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDG.3,

b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDR.1, ZG.1 i ZL.1.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 1, maksymalna 2,

b) wysokość budynków – maksymalna 12 m,

c) dopuszcza się dowolne formy dachu;

2) wysokość budowli – maksymalna 20 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,2;

3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;

4) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %.

6. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 30 %.

§ 19.

Wyznacza się tereny produkcji i usług oznaczone na rysunku planu symbolami od **P/U.1** do **P/U.6**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa produkcyjno – usługowa;

2) zabudowa produkcyjna;

3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) składy, magazyny;

2) na terenie oznaczonym symbolem P/U.6 lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa nie przekracza 49% powierzchni użytkowej budynku;

3) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 10 m, miejsca postojowe i garaże, infrastruktura techniczna;

4) zieleń urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu oraz

2) w odległości:

a) 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KK.1, KK.2 i KK.3,

b) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami M/U.1, U.1, EE.1, KDG.1, KDG.2, KDG.3 i KDG.4,

c) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDL.1,

d) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami ZG.1, ZL.1, KDD.3, KDD.4, KDg.2, KS.1, R.2 i R.3.

4. W pasie 10 m od terenów zabudowy mieszkaniowej należy urządzić izolację w postaci przeznaczenia minimum 40% powierzchni tego pasa pod nasadzenia zieleni wysokiej.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 1, maksymalna 4,

b) wysokość budynków – maksymalna 30 m,

c) dopuszcza się dowolne formy dachu;

2) wysokość budowli – maksymalna 50 m.

6. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,2;

3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;

4) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem P/U.4 obowiązują ustalenia paragrafu 9.

8. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 15%.

§ 20.

Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od **R.1** do **R.3**.

1. Przeznaczenie podstawowe – użytki rolne – uprawy polowe, łąki i pastwiska.

2. Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy.

3. Dopuszcza się:

1) drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości minimum 4 m;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

§ 21.

Wyznacza się teren leśny oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. Przeznaczenie uzupełniające – place zabaw, miejsca postojowe.

3. Ustala się zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Dopuszcza się wytyczanie utwardzonych ścieżek rowerowych i pieszych.

6. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 1%.

§ 22.

Wyznacza się teren grzebowiska oznaczony na rysunku planu symbolem **ZG.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – grzebowisko dla zwierząt.

2. Zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych.

3. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 1%.

§ 23.

Wyznacza się tereny wodociągów oznaczone na rysunku planu symbolami **W.1** i **W.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – wodociągi.

2. Lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z produkcją wody oraz z zaopatrzeniem w wodę.

3. Obowiązuje:

   1) zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją wody;

   2) odprowadzanie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one dostać się do urządzeń służących do poboru wody;

   3) zagospodarowanie terenu zielenią;

   4) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody.

4. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

§ 24.

Wyznacza się teren elektroenergetyki – Główny Punkt Zasilania oznaczony na rysunku planu symbolem **E.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. Przeznaczenie uzupełniające – garaże, miejsca postojowe, zieleń.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku:

   1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu oraz

   2) w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami P/U.2 i R.2.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   1) parametry budynków:

      a) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m,

      b) dopuszcza się dowolne formy dachu;

   2) wysokość budowli – maksymalna 20 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

   1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;

   2) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;

   3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%.

6. Użytkowanie zgodne z przepisami szczególnymi.

7. Dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów administracyjnych i gospodarczych, w tym toalet.

8. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

§ 25.

Wyznacza się teren dróg publicznych ekspresowych oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy ekspresowej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających minimum 70 m.
3. Ustala się przebieg drogi o parametrach 2/2 lub 2/3 wraz z pasem awaryjnym.
4. Dopuszcza się lokalizację zieleni, sieci infrastruktury technicznej.
5. Włączenie do drogi jedynie poprzez projektowane węzły drogowe.
6. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych z terenów jezdni bez wcześniejszego podczyszczenia w urządzeniach oczyszczających (osadnikach, separatorach).
7. Zaleca się wprowadzenie wzdłuż drogi nasadzeń zieleni średniowysokiej i wysokiej pełniącej funkcje izolacyjne oraz krajobrazowe.
8. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

§ 26.

Wyznacza się teren dróg publicznych głównych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **KDG.1** do **KDG.4**, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe – docelowe drogi publiczne klasy głównej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z bieżącym stanem władania.
3. Dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów obsługi komunikacji zbiorowej.
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy, drogi wewnętrzne oraz drogi niższych klas.
5. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych z terenów jezdni bez wcześniejszego podczyszczenia w urządzeniach oczyszczających (osadnikach, separatorach).
6. Zaleca się wprowadzenie wzdłuż drogi nasadzeń zieleni średniowysokiej i wysokiej pełniącej funkcje izolacyjne oraz krajobrazowe.
7. Zaleca się prowadzenie ścieżek rowerowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
8. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

§ 27.

Wyznacza się teren drogi publicznej lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.
3. Dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów obsługi komunikacji zbiorowej.
4. Zaleca się prowadzenie ścieżek rowerowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
5. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

§ 28.

Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **KDD.1** do **KDD.4**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 28 m.
3. Dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów obsługi komunikacji zbiorowej.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD.4 obowiązują ustalenia paragrafu 9.
5. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

§ 29.

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW.1** i **KDW.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącymi granicami nieruchomości – od 5 m do 25 m.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

§ 30.

Wyznacza się teren ścieżek rowerowych oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – ciąg rowerowy, utwardzony, przystosowany do ruchu rowerowego.
2. Przeznaczenie uzupełniające – ciąg pieszy.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącymi granicami nieruchomości – od 9 m do 17 m.
4. Dopuszcza się lokalizację placów zabaw, niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, chodników, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej.
5. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

§ 31.

Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami **KDg.1** i **KDg.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi transportu rolnego.
2. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

§ 32.

Wyznacza się teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KS.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji samochodowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

   1) bazy, składy;

   2) parkingi i place manewrowe;

   3) dojazdy;

   4) przystanki komunikacji publicznej;

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

§ 33.

Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolami **KK.1** i **KK.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe – komunikacja kolejowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i obiekty obsługujące komunikację kolejową.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu parametry budynków:

   1) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m;

   2) dopuszcza się dowolne formy dachu;

   3) wysokość budowli – maksymalna 20 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

   1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;

   2) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;

   3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

6. Dopuszcza się lokalizację przejść, przejazdów, chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

§ 34.

Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KK.3**.

1. Przeznaczenie podstawowe – komunikacja kolejowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

   1) urządzenia i obiekty obsługujące komunikację kolejową;

   2) usługi;

   3) bazy, składy, magazyny.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   1) parametry budynków:

a) wysokość zabudowy – maksymalnie 18 m,

b) dopuszcza się dowolne formy dachu;

2) wysokość budowli – maksymalna 30 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;

2) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

6. Dopuszcza się lokalizację przejść, przejazdów, chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE.

§ 35.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jawora.

§ 36.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jaworze

Daniel Iwański

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXIX/174/2016

Rady Miejskiej w Jaworze

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta został sporządzony na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.).
Niniejsza uchwała stanowi zakończenie prac nad sporządzeniem planu miejscowego podjętych na podstawie uchwały Nr XVIII/95/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta".
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta, został przedłożony przez Burmistrza Miasta Jawora Radzie Miejskiej w Jaworze po przeprowadzeniu procedury formalno-prawnej określonej w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po spełnieniu wymogów wynikających z tejże ustawy.
Ponadto przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/70/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 26 sierpnia 2015 r. oraz z przepisami odrębnymi.
O przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono poprzez:
1) ogłoszenie w prasie;
2) obwieszczenie wywieszone na tablicach Urzędu Miejskiego w Jaworze oraz miejscowych tablicach ogłoszeń;
3) zawiadomienie na piśmie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu;
4) zamieszczenie obwieszczenia w biuletynie informacji publicznej Urzędu Miejskiego w Jaworze.
W wyniku zawiadomienia o podjęciu przez Radę Miejską w Jaworze uchwały Nr XVIII/95/2015 z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta", zebrano i rozpatrzono wnioski które skierowano do Burmistrza Miasta Jawora, jako organu sporządzającego projekt planu. Uwzględnione wnioski lub ich części wykorzystano podczas przygotowania projektu planu.
Do projektu planu sporządzono także prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddano procedurze opiniowania i uzgadniania zgodnie z przepisami. Po czym wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień.
Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 maja 2016 r. do 3 czerwca 2016 r. W dniu 2 czerwca 2016 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.
Po upłynięciu terminu składania uwag Burmistrz Miasta Jawora przedłożył Radzie Miejskiej w Jaworze projekt planu do uchwalenia.
Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia planu.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta uwzględnia w swoich ustaleniach wymogi wynikające z art. 1 ust. 2, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w ww. planie miejscowym ustalono szczegółowe warunki w zakresie kształtowania zabudowy, które zapewniają zachowanie istniejących walorów krajobrazowych oraz nawiązanie nowych obiektów oraz dostosowanie istniejących budynków do regionalnego charakteru zabudowy i istniejących jej układów. Na obszarze objętym planem znaczną część zajmują tereny przeznaczone na działalność produkcyjną i usługową, którą w odpowiedni sposób odseparowano od istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zaprojektowany układ drogowy zapewnia sprawną obsługę komunikacyjną terenów.
Ustalenia planu pozwalają na kształtowanie zabudowy zapewniające zachowanie odpowiednich walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez zastosowanie szeregu szczegółowych zapisów określających

charakter zabudowy oraz wprowadzenie obowiązku dostosowania jej skali do sąsiednich budynków. Również wskazanie rodzajów materiałów z jakich mają być budowane obiekty ma służyć podkreśleniu walorów architektonicznych przestrzeni.
Wymagania ochrony środowiska zapewnia uwzględnienie odpowiednich przepisów w tym zakresie. Przedsięwzięcia lokalizowane na obszarze planu nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń na środowisko. Zapisy planu zapewniają również ochronę wód i eliminację ich zanieczyszczania. Przepisy planu odnoszą się również do zapewnienia właściwych stosunków wodnych poprzez ustalenia w zakresie ochrony prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego.
Na terenie objętym planem ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustanowienie ochrony konserwatorskiej dla udokumentowanego stanowiska archeologicznego i jego otoczenia. Zasady ochrony konserwatorskiej wprowadzono do planu w uzgodnieniu ze służbą ochrony zabytków.
W zakresie ochrony zdrowia określono w planie obszary chronione przed ponadnormatywnym oddziaływaniem, w szczególności w odniesieniu do hałasu.
Ustalenia planu uwzględniają także potrzeby osób niepełnosprawnych umożliwiając im dostęp do wszystkich terenów poprzez dojazd drogami publicznymi oraz uwzględniając przepisy określające zasady wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
Przedmiotowy plan w pełnym wymiarze uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ich znaczne wykorzystanie. Przeznaczenie terenów w planie uwzględnia ich bardzo korzystne położenie. Funkcjami dominującymi na terenie planu jest działalność produkcyjna i usługowa, która wykorzystuje lokalizację obszaru położonego w bezpośrednim sąsiedztwie realizowanej drogi ekspresowej S3 – łączącej południowo–zachodnią część kraju z Morzem Bałtyckim oraz z południem Europy poprzez Republikę Czeską. Ponadto obszar planu znajduje się w odległości około 10 km od autostrady A4 łączącej Morze Północne i zachodnią Europę z Ukrainą i Morzem Czarnym. Rozwiązania przyjęte w planie mają na celu ograniczenie powstawania sytuacji konfliktowych sprzyjających degradacji przestrzeni, a tym samym obniżeniu jej wartości.
Zapisy planu w zakresie prawa własności mają na celu ochronę interesu prawnego osób trzecich, w szczególności w przypadku prowadzonych w przestrzeni działań oraz przedsięwzięć.
Na obszarze planu znajduje się jeden kolejowy teren zamknięty, który jednakże funkcjonuje jako zwykła, czynna lokalna linia kolejowa obsługująca między innymi tereny miasta Jawora oraz powiatu jaworskiego. Linia ta łączy się, w położonej w pobliżu Legnicy, z głównym systemem kolejowym Polski i Europy.
Potrzeby interesu publicznego uwzględniono w planie optymalizując rozmieszczenie poszczególnych elementów układu drogowego oraz związanego z nimi uzbrojenia terenu, których realizacja i utrzymanie stanowi największe obciążenie dla finansów publicznych. W planie ustalono również odpowiednią politykę w zakresie opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanych uchwaleniem planu pozwalających na racjonalne ich uzyskanie.
W planie ustalono szczegółowe zasady rozwoju infrastruktury technicznej uwzględniające potrzeby w zakresie:
1) zaopatrzenia w wodę;
2) odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych;
3) odprowadzenia wód opadowych;
4) zaopatrzenia w gaz;
5) zaopatrzenia w ciepło;
6) zaopatrzenia w energię elektryczną;
7) zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną;
8) gromadzenia i usuwania odpadów.
Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych i dopuszcza lokalizację, rozbudowę, przebudowę oraz remonty sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
Podczas opracowywania ww. planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa poprzez możliwość udziału osób i podmiotów na każdym z etapów jego sporządzania. Zapewniono możliwość składania wniosków, wglądu do gromadzonych dokumentów. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, podczas którego przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami w nim przyjętymi. W trakcie procedury umożliwiono również składanie uwag do projektu planu, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Jawora oraz Radę Miejską w Jaworze. Zapewniono również dostęp do projektu planu oraz procedury jego sporządzania przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz ogłoszeń na stronie internetowej Urzędu Miejskiego

w Jaworze.
Całość procesu formalno-prawnego związanego ze sporządzeniem planu jest udokumentowana i dostępna w siedzibie Urzędu Miejskiego w Jaworze, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości prowadzonych procedur planistycznych z nim związanych.
Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w planie kierowano się przede wszystkim potrzebą zachowania równowagi pomiędzy uwzględnieniem interesu publicznego a ochroną interesu prywatnego. W tym celu w szczególnym stopniu dążono do wprowadzania rozwiązań, które pozwolą na zminimalizowanie skutków wprowadzanych ograniczeń dla osób i podmiotów prywatnych. Interes prywatny uwzględniono poprzez umożliwienie na terenach prywatnych rozwoju zabudowy, zmianę sposobu ich zagospodarowania, zapewnienie im obsługi komunikacyjnej oraz dostęp mieszkańców do usług i terenów publicznych. Natomiast zachowanie interesu publicznego zapewniono w planie poprzez wyznaczenie terenów pod drogi publiczne, infrastrukturę techniczną oraz usługi i tereny publiczne.
Ponadto przy stosowanych rozwiązaniach uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz starano się maksymalnie wykorzystać walory przestrzeni zapewniając przy tym jej odpowiednią ochronę.
W planie struktury przestrzenne zostały ukształtowane w taki sposób, aby zminimalizować transportochłonności układu przestrzennego. Układ komunikacyjny zaplanowano w sposób, który przy zapewnieniu odpowiedniej obsługi terenów pozwoli na zminimalizowanie kosztów tej obsługi. Pozwala na to bezpośrednie połączenie obszaru planu z drogami krajowymi, wojewódzkimi, powiatowymi i gminnymi. Pewne ograniczenia w zakresie połączeń drogowych wprowadza teren kolejowy. Jednakże ze względu na ograniczenia formalne i techniczne nie ma możliwości ich całkowitego wyeliminowania. Z drugiej jednak strony funkcjonująca linia kolejowa w znacznym stopniu może przyczynić się do obniżenia transportochłonności układu przestrzennego na obszarze objętym planem.
Nowa zabudowa mieszkaniowa oraz związana z prowadzeniem działalności gospodarczej została zaplanowana w sposób umożliwiający mieszkańcom i inwestorom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu. Jak wyżej wspomniano przez teren planu przebiega linia kolejowa, przy której wyznaczono tereny przeznaczone pod lokalizację funkcji związanych z obsługą transportu publicznego.
Przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne sprzyjają przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. W palnie wyznaczono tereny pod ścieżki rowerowe. Również na terenach dróg publicznych dopuszczono lub nawet zalecono realizację ścieżek rowerowych.
Nowa zabudowa, poza wprowadzeniem uzupełnień w już istniejącej, planowana jest, jako kontynuacja już zagospodarowanych terenów. Żaden, spośród terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, nie jest zaplanowany w oderwaniu od istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Jawora i nie będzie stanowił enklawy w otwartej przestrzeni. Całość nowej zabudowy planowana jest na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o najlepszym stopniu wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne do istniejącej i nowej, planowanej zabudowy.
Rada Miejska w Jaworze przed podjęciem w dniu 25 listopada 2015 r. uchwały Nr XVIII/95/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta" dokonała analizy określającej zasadność przystąpienia do sporządzenia tego planu oraz ustaliła stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/70/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 26 sierpnia 2015 r. Z uwagi na różnice pomiędzy ustaleniami nowo uchwalonego studium a rozwiązaniami funkcjonującymi w obowiązujących do tej pory miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz kierowane wnioski w sprawie zagospodarowania terenu objętego ww. uchwałą Rada Miejska w Jaworze zdecydowała o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu miejscowego.
Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy ustalono na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego sporządzonej zgodnie art. 17 pkt 5 ustawy w trakcie procedowania planu.
Przy ustalaniu wpływu planu na finanse publiczne założono, iż zrealizowane zostaną przyjęte w planie warunki i większość terenów zostanie zagospodarowana.
W prognozie skutków finansowych zastosowano dynamiczną metodę oceny efektywności inwestycji na podstawie zaktualizowanej wartości netto NPV. Zdyskontowaną wartość netto, określono jako różnicę pomiędzy wpływami a wydatkami pieniężnymi przez okres 10 lat. Współczynnik NPV będzie ujemny

wyłącznie w pierwszych trzech latach, co wynika wprost z konieczności poniesienia kosztów uzbrojenia terenów w sieci infrastruktury technicznej i drogi. Od drugiego roku po uchwaleniu planu powinna następować większa zmiana przeznaczenia terenów na nowoprojektowane funkcje oraz powstawanie powierzchni użytkowych budynków. Bilans dochodów i wydatków związanych z wejściem w życie planu w pierwszych latach nie powinien stanowić zagrożenia dla stanu finansów publicznych gminy Jawor. Zaś w latach kolejnych powinien zdecydowanie korzystnie wpłynąć na sytuację finansową gminy. Wyniki prognozy finansowej wskazały, że ustalenia planu stwarzają możliwości do pojawienia się nowych wpływów do budżetu gminy z tytułu przede wszystkim zwiększenia dochodów z: podatków od nieruchomości: gruntów i powierzchni użytkowej, opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej od uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną i opłaty od czynności cywilnoprawnych. Należy stwierdzić, iż projekt planu został sporządzony zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami i realizuje postanowienia uchwały Nr XVIII/95/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 25 listopada 2015 r .w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta". Przyjęte w planie rozwiązania wychodzą naprzeciw potrzebom i oczekiwaniom mieszańców oraz pozwalają na wsparcie rozwoju tego regionu i wpływają pozytywnie na dynamikę tego procesu. Dla prawidłowej koordynacji rozwoju przestrzennego nie tylko obszaru objętego planem, ale także całego miasta Jawora, wykorzystując jego lokalne i ponadlokalne uwarunkowania, walory i predyspozycje, zasadne jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta

Legenda:

Granica obszaru objętego planem

Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi elementami planu:

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Przeznaczenie terenu:

- MN/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- M/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- U - Tereny zabudowy usługowej
- US - Tereny usług sportu i rekreacji
- U/P - Tereny usług i produkcji
- P/U - Tereny produkcji i usług
- R - Tereny rolnicze
- ZL - Tereny leśne
- ZG - Tereny grzebowiska
- E - Tereny elektroenergetyki
- W - Tereny wodociągów
- KDS - Tereny dróg publicznych ekspresowych
- KDG - Tereny dróg publicznych głównych
- KDL - Tereny dróg publicznych lokalnych
- KDD - Tereny dróg publicznych dojazdowych
- KDR - Tereny ścieżek rowerowych
- KDW - Tereny dróg wewnętrznych
- KDg - Tereny dróg transportu rolnego
- KS - Tereny obsługi komunikacji samochodowej
- KK - Tereny komunikacji kolejowej

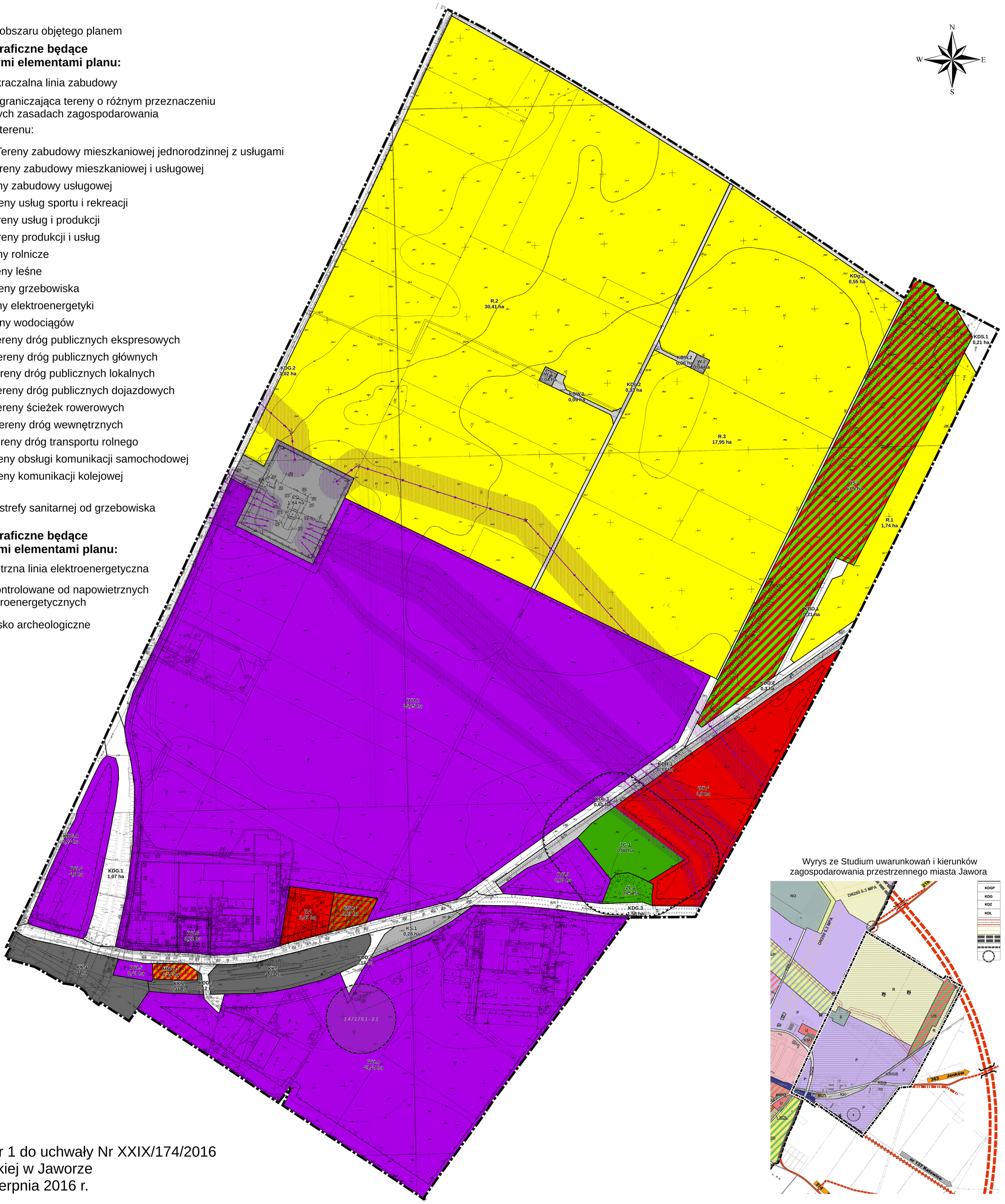
Granice strefy sanitarnej od grzebowiska

Oznaczenia graficzne będące informacyjnymi elementami planu:

Napowietrzna linia elektroenergetyczna

Strefy kontrolowane od napowietrznych linii elektroenergetycznych

Stanowisko archeologiczne



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXIX/174/2016
Rady Miejskiej w Jaworze
z dnia 31 sierpnia 2016 r.

Skala 1:1 000

0 100 200 400 metry

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/174/2016

Rady Miejskiej w Jaworze

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016, poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/95/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 25 listopada 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta", Rada Miejska w Jaworze rozstrzyga co następuje:

W związku z nie wniesieniem w wyznaczonym terminie jakichkolwiek uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/174/2016

Rady Miejskiej w Jaworze

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016, poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/95/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 25 listopada 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta", Rada Miejska w Jaworze rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zapisanych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w rejonie ulic Wiejskiej i Wrocławskiej do granic administracyjnych miasta.

§ 1.

Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

1) sieć wodociągowa;

2) sieć kanalizacji sanitarnej;

3) sieć kanalizacji deszczowej;

4) gminne drogi publiczne wraz z oświetleniem.

§ 2.

Zadania inwestycyjne, o których mowa w par 1. finansowane będą zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz zasadami określonymi w:

1) wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Jawor;

2) wieloletnich planach rozwoju i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz

3) strategią gminy Jawor.