UCHWAŁA NR XXI/125/2016
RADY MIEJSKIEJ W JAWORZE

z dnia 3 lutego 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r.poz. 1515 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu izagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr X/48/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 8 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul.Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego, po stwierdzeniu jego zgodności 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., Rada Miejska w Jaworze uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego 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;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

6) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

8) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

9) tereny obsługi produkcji rolnej;

10) tereny zabudowy usługowej;

11) tereny infrastruktury technicznej i usług;

12) tereny usług oświaty;

13) tereny usług sportu i rekreacji;

14) tereny aktywności gospodarczej;

15) tereny produkcji i usług;

16) tereny rolne;

17) tereny sadów i ogrodów;

18) tereny zieleni urządzonej;

19) tereny zieleni izolacyjnej;

20) tereny ogrodów działkowych;

21) tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

22) tereny obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i ochrony przeciwpowodziowej;

23) tereny elektroenergetyki;

24) tereny kanalizacji;

25) tereny dróg publicznych ekspresowych;

26) tereny dróg publicznych głównych;

27) tereny dróg publicznych zbiorczych;

28) tereny dróg publicznych lokalnych;

29) tereny dróg publicznych dojazdowych;

30) tereny ciągów pieszo-jezdnych;

31) tereny ciągów pieszych;

32) tereny dróg wewnętrznych;

33) tereny dróg transportu rolnego;

34) tereny komunikacji kolejowej;

35) tereny obsługi komunikacji samochodowej;

36) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej;

37) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

38) granice strefy „OW” obserwacji archeologicznej.

§ 4.

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

   1) przebieg gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 250 i ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa relacji Zasuwa Rozdzielcza W/Lw – Tomkowice ze strefą kontrolowaną;

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

   3) stanowiska archeologiczne;

   4) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;

   5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią i narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2. W planie nie określa się:

   1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania 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 elewacja frontowa 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 obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15m2 powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej;

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; w przypadkach określonych w ustaleniach szczególnych dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające do 100% w stosunku do przeznaczenia podstawowego jako możliwość wprowadzenia funkcji alternatywnej na danym terenie;

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 wymagających obsługi pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t, nie związanych ze składowaniem, gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów, magazynowaniem i dystrybucją paliw stałych i płynnych oraz nie związanych 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 polegająca na montażu, nie wymagająca obsługi pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t, nie związana ze składowaniem, gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów, magazynowaniem paliw stałych i płynnych oraz nie związana z obróbką drewna i tworzyw sztucznych;

8) intensywność zabudowy netto - stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji po obrysie ścian zewnętrznych budynków do powierzchni nieruchomości;

9) elewacja frontowa - zewnętrzna powierzchnia ściany budynku usytuowana równolegle do linii zabudowy od strony ulicy, placu, itp.;

10) istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia - istniejący rurociąg, służący do przesyłania, dystrybucji paliw gazowych wysokiego ciśnienia;

11) istniejąca sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia - istniejąca linia elektroenergetyczna służąca do przesyłania, dystrybucji energii elektrycznej wysokiego napięcia;

12) 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 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi w budynki mieszkalne usługami do 30% powierzchni użytkowej całego budynku, 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;

2) 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 100m2, budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 200m2 oraz obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy), budynków, obiektów i terenów służących do prowadzenia działalności związanej z obrotem paliwami, odpadami;

3) 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;

4) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, obiektów usługowych o łącznej powierzchni do 400m2 powierzchni zabudowy lub obiektów użyteczności publicznej z zakresu: oświaty, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, z wyłączeniem inwestycji zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu) oraz generujących ruch pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t;

5) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi do 50% powierzchni użytkowej budynku lub wolnostojącymi usługami, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 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;

6) Tereny obsługi produkcji rolnej - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy usługowej z wyłączeniem inwestycji zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu);

7) Tereny zabudowy usługowej - tereny zabudowy usługowej służącej prowadzeniu działalności usługowej, rzemiosła, lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, dopuszcza się nieuciążliwą działalność produkcyjną, składową i magazynową;

8) Tereny infrastruktury technicznej i usług – tereny lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zabudowy usługowej służącej prowadzeniu działalności usługowej, rzemiosła, z dopuszczeniem przeznaczenia całości terenu pod garaże i parkingi lub zieleń urządzoną i izolacyjną.

9) Tereny usług oświaty - tereny lokalizacji obiektów oświaty, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowych, usługowych (łącznie do 10% powierzchni użytkowej budynku);

10) Tereny usług sportu i rekreacji - tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowych, usługowych (łącznie do 20% powierzchni użytkowej budynku);

11) Tereny aktywności gospodarczej - tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

12) Tereny produkcji i usług - tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej, składowej;

13) Tereny rolne - tereny produkcji rolnej z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem lokalizacji dróg transportu rolnego;

14) Tereny sadów i ogrodów - tereny produkcji ogrodniczej i sadowniczej z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej;

15) Tereny zieleni urządzonej - tereny zieleni urządzonej takie jak: parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, z dopuszczeniem małej architektury i urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

16) Tereny zieleni izolacyjnej - tereny zieleni pełniącej funkcje izolacyjno-ochronne;

17) Tereny ogrodów działkowych - tereny ogrodów działkowych;

18) Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - tereny otwartych wód powierzchniowych śródlądowych rzek, jezior, stawów, strumieni, kanałów, rowów, obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, obiektów towarzyszących gospodarce wodnej;

19) Tereny obiektów i urządzeń hydrotechnicznych - tereny lokalizacji wałów przeciwpowodziowych, innych obiektów hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej oraz regulacji wód;

20) Tereny elektroenergetyki - tereny obiektów, sieci, urządzeń, związanych z dostarczaniem energii elektrycznej;

21) Tereny kanalizacji - tereny obiektów, sieci, urządzeń, związanych z odprowadzeniem ścieków komunalnych;

22) 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;

23) Tereny dróg publicznych głównych - tereny dróg publicznych klasy głównej, obiekty, urządzenia obsługi podróżnych, pojazdów i przesyłek, przeznaczonych wyłącznie dla użytkowników drogi, nie obsługujące przyległych terenów;

24) Tereny dróg publicznych zbiorczych - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

25) Tereny dróg publicznych lokalnych - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

26) Tereny dróg publicznych dojazdowych - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

27) Tereny dróg wewnętrznych - tereny niepublicznych dróg wewnętrznych;

28) Tereny ciągów pieszo-jezdnych - tereny ciągów pieszo-jezdnych, umożliwiające ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów;

29) Tereny ciągów pieszych – tereny ciągów pieszych, umożliwiające ruch pieszy;

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

31) Tereny obsługi komunikacji - tereny obsługi komunikacji w tym: dworce, parkingi, garaże, place manewrowe, place postojowe, przystanki komunikacji zbiorowej, elementy systemu Park Ride;

32) 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. Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.

2. Zakazuje się realizacji dachów o połaciach przesuniętych względem siebie w pionie kalenicy.

3. Dopuszcza się stosowanie naczółków i zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu.

4. Obowiązuje zakaz realizacji:

   1) budynków z płyt warstwowych oraz stosowania sidingu jako materiału elewacyjnego z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami od AG.1 do AG.10;

   2) budynków z bali drewnianych;

   3) lukarn o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.

5. Dopuszcza się przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4m od granic działki oraz w granicach działek.

6. 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.

7. Dla istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym dopuszcza się remonty obiektów z zakazem ich rozbudowy.
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 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 działki, do której inwestor posiada tytuł prawny z wyłączeniem terenów aktywności gospodarczej, gdzie oddziaływanie przedsięwzięć nie może powodować ponadnormatywnego oddziaływania na granicy terenów chronionych, w tym w szczególności terenów mieszkaniowych, opieki zdrowotnej oraz szkolnych i rekreacyjnych.
2. Ustala się ochronę drzew i krzewów zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Ustala się ochronę wód polegającą na unikaniu i eliminacji zanieczyszczenia wód, w szczególności zanieczyszczenia substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania w odległości trzech metrów od linii brzegowej strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej (w tym ogrodzeń) w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych oraz innych określonych w przepisach szczególnych.
5. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:
   1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi;
   2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, M/U, MW/U, U, UO oraz US obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej określone przepisami odrębnymi;
   3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MW obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, określone przepisami odrębnymi.
6. Na obszarze miasta występują tereny o prawdopodobieństwie występowania Q10% zalaniem wodami (woda dziesięcioletnia) od rzeki Nysy Szalonej tj. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Wodne. Dla obszarów tych obowiązują przepisy szczególne.
7. Na obszarze miasta występują tereny o prawdopodobieństwie występowania Q1% zalaniem wodami (woda stuletnia) od rzeki Nysy Szalonej tj. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Wodne. Dla obszarów tych obowiązują przepisy szczególne.
8. Na obszarze miasta występują tereny o prawdopodobieństwie występowania Q0,2% zalaniem wodami (woda pięciusetletnia) od rzeki Nysy Szalonej tj. obszary zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Wodne. Na obszarach tych przy realizacji obiektów budowlanych, poniżej poziomu potencjalnego zalewu wodami powodziowymi zaleca się stosowanie materiałów posiadających dużą odporność na długotrwałe działanie wody oraz sytuowanie ich podstawowych części funkcjonalnych powyżej potencjalnego poziomu zalewu wodami powodziowymi.

9. Na obszarze miasta występują tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Szalonej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Wodne. Na obszarach tych przy realizacji obiektów budowlanych, poniżej poziomu potencjalnego zalewu wodami powodziowymi zaleca się stosowanie materiałów posiadających dużą odporność na długotrwałe działanie wody oraz sytuowanie ich podstawowych części funkcjonalnych powyżej potencjalnego poziomu zalewu wodami powodziowymi.

10. Obszar opracowania położony jest w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych JCWP, dla których obowiązują przepisy odrębne:

   1) Nysa Szalona od Sadówki do zb. Słup o kodzie PLRW60008138479, oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny;

   2) Nysa Szalona, zb. Słup o kodzie PLRW60000138491, które stanowią części scalonej części wód Nysa Szalona (SO0703), oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny;

   3) Wierzbiak od Chotli do Kojszówki o kodzie PLRW600016138872, która stanowi część scalonej części wód Wierzbiak (SO0708), oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

11. 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.

12. Ustala się obowiązek zapewnienia sprawnego funkcjonowania występujących na obszarze opracowania urządzeń melioracji szczegółowych – rowów zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Ustala się obowiązek zapewnienia nienaruszenia szczelności i stabilności występujących na obszarze opracowania wałów przeciwpowodziowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wałów przeciwpowodziowych w celu zwiększenia bezpieczeństwa powodziowego.

14. Na obszarze planu nie ma zainwestowania, dla którego należałoby określić zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

15. 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:

   1) obszaru w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół cukrowni Jawor;

   2) obszaru w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

   3) obszaru w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

   4) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia;

   5) udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

2. W granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

   1) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego (rozplanowanie dróg, ulic i placów, historycznych zbiorników wodnych, linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych i zespołów zabudowy, kompozycję historycznej zieleni, oraz poszczególne elementy tego układu - historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń);

2) ustala się konserwowanie zachowanych elementów układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddawać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej i projektowanej funkcji do charakteru obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące należy wyeliminować;

3) ustala się odtworzenie zniszczonych elementów historycznych zespołów zabudowy, ustala się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, skali, bryły i formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązywanie formą nowych obiektów, współczesnymi i zastosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;

4) przy realizacji nowej zabudowy obowiązuje wymóg stosowania tradycyjnych materiałów elewacyjnych, dopuszcza się stosowanie współczesnych odpowiedników materiałów budowlanych w pokryciach dachów, elewacji, stolarce okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznym, posiadających cechy wizualne, zgodne lub nawiązujące do tradycyjnych materiałów budowlanych;

5) ustala się obowiązek dostosowania funkcji obiektów do wartości zabytkowych zespołów architektonicznych i urbanistycznych oraz poszczególnych obiektów je tworzących, dążąc do eliminacji istniejących funkcji uciążliwych;

6) ustala się eliminację funkcji kolidujących z kompozycjami parkowymi, nasadzeniami przydrożnymi, planowanymi osadzeniami cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych;

7) ustala się zachowanie i odtwarzanie pierwotnych funkcji układów zieleni oraz uzupełnianie nową architekturą;

8) ustala się usunięcie lub pozostawienie do śmierci technicznej obiektów dysharmonizujących oraz tymczasowych;

9) w przypadku lokalizacji nowych inwestycji zakazuje się wprowadzania funkcji i rodzaju zagospodarowania kolidujących z historycznym charakterem obiektu;

10) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów związanych z prowadzoną w budynku działalnością gospodarczą, wyłącznie na elewacji frontowej w sposób nie przesłaniający okien i detali architektonicznych, o jednakowym kolorystycznie tle, właściwej, nie agresywnej formie, należy dążyć do ustalenia jednakowego systemu wizualnego reklam na obszarze całej strefy;

11) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych i ogrodzeń składających się z prefabrykowanych elementów betonowych;

12) wprowadza się wymóg przeprowadzania badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) wszelkie działania budowlane wymagają uzyskania pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, delegatura w Legnicy.

3. W granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia:

1) ustala się zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. zachowanie układu dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;

2) ustala się zachowanie historycznych nawierzchni posadzek np. kamiennych;

3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;

4) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących obowiązuje wymóg nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej (w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią);

5) nakazuje się dostosowanie formy nowych obiektów do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;

6) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące historyczne związki przestrzenne i planistyczne;

7) ustala się usunięcie, przebudowę lub pozostawienie do śmierci technicznej elementów dysharmonizujących, zwłaszcza uniemożliwiających ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych;

8) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości; projekty gotowe, typowe należy dostosować do tradycyjnej, historycznej zabudowy;

9) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej z możliwością wzbogacenia lukarnami, facjatami i naczółkami, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%, zakazuje się stosowania dachów o mijających się kalenicach oraz baszt i wież;

10) zakresie pokryć dachowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej i cementowej, dopuszcza się stosowanie blachy dachówkopodobnej pod warunkiem zastosowania kolorystyki ograniczonej do: czerwieni, brązu, grafitu i czerni;

11) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, uwzględniających specyfikę regionu dla elewacji budynków; zakaz stosowania w elewacjach bali drewnianych, blachy trapezowej lakierowanej, tworzyw sztucznych typu siding, gotowych elementów dekoracyjnych gipsowych i styropianowych oraz podpór o przekroju koła;

12) zakazuje się umieszczania reklam i tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w danym obiekcie i stanowiących na obiekcie lub obszarze element dysharmonizujący;

13) ustala się obowiązek zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej w tym nasadzeń przydrożnych;

14) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych i ogrodzeń składających się z prefabrykowanych elementów betonowych;

15) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru, zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów, zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii.

4. W granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej ochronie prawnej podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem i znajdujące się w nich wytwory bądź ich ślady, w tym wszelkie pozostałości, obiekty oraz jakiekolwiek inne ślady ludzkości z minionych epok, które są podstawowym źródłem badań archeologicznych obejmujących struktury, konstrukcje, zespoły budowlane, eksploatowane tereny, przedmioty, zabytki innego rodzaju, jak też ich otoczenie znajdujące się na ziemi lub pod wodą. Ustala się obszar ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych figurujących w ewidencji zabytków miasta Jawor wraz z ich otoczeniem leżących w granicach opracowania planu. Obszar strefy „OW” obserwacji archeologicznej pokrywa się z obszarem strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującym zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora.

5. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenia, wskazane na rysunku planu podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: zespół budynków przemysłowo – administracyjnych cukrowni „Jawor” przy ul. Starojaworskiej, nr rejestru A/2949/824/L, decyzja z dnia 28.12.1988 r.:

1) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 90A, 90B;

2) budynek świetlicy i stołówki, ulica Starojaworska 92;

3) dom kultury, ulica Starojaworska 92;

4) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 94;

5) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 94A;

6) budynek willowy, ulica Starojaworska 100;

7) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 101;

8) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 102;

9) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 103;

10) budynek garaży i mieszkań, ulica Starojaworska 104;

11) budynek magazynu i acetylenowni, ulica Starojaworska 104;

12) budynek pomp buraczanych, ulica Starojaworska 104;

13) budynek stolarni, ulica Starojaworska 104;

14) budynek pras wysłodków, ulica Starojaworska 104;

15) budynek magazynu technicznego i biuro techniczne, ulica Starojaworska 104;

16) budynek warsztatu mechanicznego, ulica Starojaworska 104;

17) budynek pieca wapiennego, ulica Starojaworska 104;

18) budynek biura technicznego, ulica Starojaworska 104;

19) budynek cukrowni, ulica Starojaworska 104;

20) budynek saturacji, ulica Starojaworska 104;

21) budynek szatni, ulica Starojaworska 104;

22) budynek suszarni, ulica Starojaworska 104;

23) budynek spawalni, ulica Starojaworska 104;

24) budynek błotniarek, ulica Starojaworska 104;

25) budynek produktowni, ulica Starojaworska 104;

26) budynek skrzyń wodnych, ulica Starojaworska 104;

27) budynek pakowni i magazyn, ulica Starojaworska 104;

28) budynek kotłowni, ulica Starojaworska 104;

29) budynek magazynu nawozów i nasion, ulica Starojaworska 104;

30) budynek magazynów akumulatorów, ulica Starojaworska 104;

31) budynek magazynu cukru, ulica Starojaworska 104;

32) budynek biura głównego, ulica Starojaworska 104;

33) budynek ośrodka zdrowia, ulica Starojaworska 104;

34) biuro gospodarcze placu, ulica Starojaworska 104;

35) budynek stodoły, ulica Starojaworska 104;

36) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 107;

37) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 108

38) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 111;

39) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 116;

40) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 120;

41) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 122;

42) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 126;

43) budynek wagi samochodowej, ulica Starojaworska.

6. Udokumentowane stanowiska archeologiczne, wskazane na rysunku planu:

1) stanowisko nr 39, AZP: 80-20 – funkcja obiektu nieokreślona;

2) stanowisko nr 40, AZP: 80-20 – osada, okres nowożytny;

3) stanowisko nr 41, AZP: 80-20 – osada, późne średniowiecze;

4) stanowisko nr 42, AZP: 80-20 – funkcja obiektu nieokreślona;

5) stanowisko nr 43, AZP: 80-20 – osada, późne średniowiecze, okres nowożytny XVII w.;

6) stanowisko nr 44, AZP: 80-20 – cmentarzysko, epoka brązu, kultura łużycka IV-V halsztat;

7) stanowisko nr 45, AZP: 80-20 – funkcja obiektu nieokreślona, epoka brązu, kultura unietycka;

8) stanowisko nr 46, AZP: 80-20 – grób, neolit, kultura KCWK;

9) stanowisko nr 47, AZP: 80-20 – ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze;

10) stanowisko nr 48, AZP: 80-20 – funkcja obiektu nieokreślona;

11) stanowisko nr 49, AZP: 80-20 – cmentarzysko, epoka brązu, kultura łużycka V halsztat;

12) stanowisko nr 50, AZP: 80-20 – osada, okres nowożytny, późne średniowiecze.

7. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 6 prowadzenie zalesień oraz działań inwestycyjnych związanych z robotami ziemnymi wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych.

8. Odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

9. Wykaz obiektów zabytkowych zlokalizowanych w granicach planu:

1) Kaplica pw. Św. Maksymiliana Marii Kolbego, ulica Starojaworska 73;

2) zespół dworca kolejowego Stary Jawor, ulica Cukrownicza 1;

3) budynek dworca w zespole, ulica Cukrownicza 1;

4) budynek mieszkalny w zespole, ulica Cukrownicza 1;

5) budynek gospodarczy w zespole, ulica Cukrownicza 1;

6) budynek mieszkalny, ulica Boczna 2;

7) budynek mieszkalny, ulica Boczna 10;

8) budynek gospodarczy, ulica Boczna 10;

9) budynek mieszkalny, ulica Boczna 11;

10) zespół mieszkalno-gospodarczy, ulica Starojaworska 24;

11) budynek mieszkalny w zespole, ulica Starojaworska 24;

12) budynek gospodarczy I w zespole, ulica Starojaworska 24;

13) budynek gospodarczy II w zespole, ulica Starojaworska 24;

14) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 30;

15) zespół mieszkalno-gospodarczy, ulica Starojaworska 32;

16) budynek mieszkalny w zespole, ulica Starojaworska 32;

17) budynek gospodarczy I w zespole, ulica Starojaworska 32;

18) budynek gospodarczy II w zespole, ulica Starojaworska 32;

19) budynek gospodarczy III w zespole, ulica Starojaworska 32;

20) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 34;

21) zespół mieszkalno-gospodarczy, ulica Starojaworska 38;

22) budynek mieszkalny w zespole, ulica Starojaworska 38;

23) budynek gospodarczy I w zespole, ulica Starojaworska 38;

24) budynek gospodarczy II w zespole, ulica Starojaworska 38

25) budynek gospodarczy III w zespole, ulica Starojaworska 38;

26) zespół mieszkalno-gospodarczy, ulica Starojaworska 40;

27) budynek mieszkalny w zespole, ulica Starojaworska 40;

28) budynek gospodarczy I w zespole, ulica Starojaworska 40;

29) budynek gospodarczy II w zespole, ulica Starojaworska 40;

30) budynek mieszkalno-gospodarczy w zespole, ulica Starojaworska 40;

31) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 41;

32) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 42;

33) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 43;

34) zespół mieszkalno-gospodarczy, ulica Starojaworska 44;

35) budynek mieszkalny w zespole, ulica Starojaworska 44;

36) budynek gospodarczy I w zespole, ulica Starojaworska 44;

37) budynek gospodarczy II w zespole, ulica Starojaworska 44;

38) budynek gospodarczy III w zespole, ulica Starojaworska 44;

39) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 55;

40) zespół mieszkalno-gospodarczy, ulica Starojaworska 56;

41) budynek mieszkalny w zespole, ulica Starojaworska 56;

42) budynek gospodarczy I w zespole, ulica Starojaworska 56;

43) budynek gospodarczy II w zespole, ulica Starojaworska 56;

44) budynek gospodarczy III w zespole, ulica Starojaworska 56;

45) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 59;

46) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 61;

47) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 62;

48) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 65;

49) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 67;

50) zespół mieszkalno-gospodarczy, ulica Starojaworska 70;

51) budynek mieszkalny w zespole, ulica Starojaworska 70;

52) budynek gospodarczy I w zespole, ulica Starojaworska 70;

53) budynek gospodarczy II w zespole, ulica Starojaworska 70;

54) budynek gospodarczy III w zespole, ulica Starojaworska 70;

55) zespół mieszkalno-gospodarczy, ulica Starojaworska 75;

56) budynek mieszkalny w zespole, ulica Starojaworska 75;

57) budynek gospodarczy I w zespole, ulica Starojaworska 75;

58) budynek gospodarczy II w zespole, ulica Starojaworska 75;

59) zespół mieszkalno-gospodarczy, ulica Starojaworska 78;

60) budynek mieszkalny w zespole, ulica Starojaworska 78;

61) budynek gospodarczy I w zespole, ulica Starojaworska 78;

62) budynek gospodarczy II w zespole, ulica Starojaworska 78;

63) szkoła podstawowa, ulica Starojaworska 82;

64) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 85;

65) zespół mieszkalno-gospodarczy, ulica Starojaworska 89;

66) budynek mieszkalny w zespole, ulica Starojaworska 89;

67) budynek gospodarczy I w zespole, ulica Starojaworska 89;

68) budynek gospodarczy II w zespole, ulica Starojaworska 89;

69) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 91;

70) budynek gospodarczy, ulica Starojaworska 91;

71) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 93;

72) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 95;

73) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 99;

74) stacja transformatorowa, ulica Starojaworska 103;

75) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 105;

76) budynek gospodarczy, ulica Starojaworska 105;

77) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 106;

78) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 113;

79) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 119;

80) budynek mieszkalny, ulica Starojaworska 123.

§ 10.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej

1. 1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny:

   1) usług oświaty oznaczonych symbolami UO;

   2) usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolami US;

   3) ciągów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: KDS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDPj, KDPp;

   4) zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP.

2. W obrębie przestrzeni publicznych dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanej z wyposażeniem terenów publicznych.

3. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

   1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;

   2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg dopuszcza się:

      a) lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m2,

      b) dla obszarów w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia z §9.

4. Wzdłuż linii rozgraniczających tereny dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 2,5 m.

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. Obsługę komunikacyjną terenów zainwestowanych oraz planowanych do zainwestowania zapewniać będzie istniejący układ lokalny, jak również projektowane nowe odcinki dróg.
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 m2 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 m2 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 m2 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 usługowy.
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) 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;
   4) 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;
   5) 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.

§ 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 z wyłączeniem dróg obsługujących tereny oznaczone symbolami od AG.1 do AG.10;
   2) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę, przebudowę oraz remonty sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wszystkie 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 odprowadzenie 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 do kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

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 użytkowanie;

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) na terenie opracowania występuje gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 250 i ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa relacji Zasuwa Rozdzielcza W/Lw – Tomkowice;

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

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

4) dla gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązuje strefa kontrolowana:

a) 35 m od osi gazociągu dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 250 i ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa,

b) strefa kontrolowana sieci gazowej wysokiego ciśnienia, której lokalizację pokazano narysunku planu stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy kontrolowanej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,

d) po przebudowie lub likwidacji na danym terenie gazociągów obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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

a) na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców,

b) dopuszcza się realizację stacji redukcyjno-pomiarowych na terenach przewidzianych pod zabudowę, w szczególności na terenach aktywności gospodarczej oraz produkcji i usług,

c) zaopatrzenie w gaz powinno następować z sieci wysokiego lub średniego ciśnienia,

d) w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację zaopatrzenia w gaz z sieci niskiego ciśnienia.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) 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;

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

3) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;

4) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł kogeneracyjnych oraz ze źródeł odnawialnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) przez obszar opracowania przebiega:

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

b) napowietrzno - 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 nowego zainwestowania 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 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 40 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) 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;

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

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

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

8) budowa nowych sieci elektroenergetycznych na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę, z wyłączeniem terenów infrastruktury technicznej i usług oznaczonych symbolami IT/U, wyłącznie podziemnymi liniami kablowymi;

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

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. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawierają ustalenia Rozdziału 3 dotyczącego ustaleń szczegółowych dla terenów, odnoszące się do:

1) minimalnych powierzchni działek budowlanych;

2) minimalnych szerokości działek budowlanych;

3) minimalnych szerokości dróg wewnętrznych;

4) minimalnych szerokości w liniach rozgraniczających.

2. Dla terenów, dla których nie ma w Rozdziale 3 ustalonych parametrów, o których mowa w ust. 1 minimalna powierzchnia działek wynosi 10 m2, zaś szerokość 3,5 m.

3. Warunki określajace zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierchnie nowo wydzielonych dzialek (w tym budowlanych) i ich szerokości nie stosuje się w przypadku dokonywania podziału na cele polepszenia funkcjonowania nieruchomości sąsiedniej oraz obiektów sieci uzbrojenia terenu. Granice działek względem dróg i terenów publicznych należy sytuować pod kątem od 60º do 120 º.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 14.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN.1** i **MN.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi nieuciążliwe nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

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

3) zieleń urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku: nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu.

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 1,

b) wysokość budynków - maksymalnie 8 m,

c) rodzaj dachu – płaski,

d) rodzaj pokrycia dachu – dowolny;

3) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:

a) wysokość budynków - maksymalnie 6 m,

b) rodzaj dachu – płaski;

4) wysokość budowli - maksymalnie 20 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

2) minimalna intensywność zabudowy– 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto - 0,4;

4) mimimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 700 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej - 20 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 20%.

§ 15.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN.3**.

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi nieuciążliwe nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

2) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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 w odległości:

a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem KDL.8 i KDL.9,

b) 12 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDPj.11;

2) względem ulicy Cukrowniczej kalenicowe.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;

2) parametry budynków mieszkalnych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - minimalna 2, maksymalna 3,

b) wysokość budynków - maksymalna 10 m,

c) rodzaj dachu – dwuspadowy,

d) 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,

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 – maksymalnie 20 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,25;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto - 0,4;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², bliźniaczej 400 m², szeregowej 250 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m, szeregowej 8 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 20%.

§ 16.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN.4** i **MN.5**.

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi nieuciążliwe nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

2) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu w odległości:

a) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDPj.12,

b) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDL.4 i KDZ.8;

2) względem ulicy Krętej kalenicowe.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

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 dla dachów stromych o kącie nachylenia powyżej 10° - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 10° 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 o kącie nachylenia powyżej 10° - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa,

d) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°;

4) wysokość budowli - maksymalna 20.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto - 0,4;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 500 m², bliźniaczej 300 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 18 m, bliźniaczej 12 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 20%.

§ 17.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **MN.6** do **MN.12.**

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi nieuciążliwe nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, dopuszcza się przeznaczenie istniejących budynków gospodarczych i garaży pod usługi nieuciążliwe;

2) usługi oświaty na terenie oznaczonym symbolem MN.9 – jako wbudowane lokale usługowe do 80% powierzchni użytkowej budynku;

3) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KK.1;

3) w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem RO.2, KDD.1, KDD.14 oraz KDPj.10.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

2) parametry budynków mieszkalnych:

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

b) wysokość budynków - maksymalna 10 m,

c) rodzaj dachu – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 15° do 35°,

d) rodzaj pokrycia dachu - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

3) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:

a) wysokość budynków - maksymalnie 6 m,

b) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,

c) 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 – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto - 0,5;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 600 m², bliźniaczej 300 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 20%.

§ 18.

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: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu oraz

b) w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDZ.3 – ul. Starojaworska;

3. 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.

4. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto - 0,5;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej - 20 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%;

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

6. Obowiązują ustalenia:

1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

2) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

§ 19.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDPj.6;

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 8 m,

c) rodzaj dachu – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 10° do 25°,

d) rodzaj pokrycia dachu - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

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 – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto - 0,5;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej - 20 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

7. Obowiązują ustalenia:

1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

2) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

§ 20.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U.3**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa;

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDPj.5.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - minimalna 1, maksymalna 3,

b) wysokość budynków - maksymalna 12 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 10 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto - 0,5;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², bliźniaczej 400 m², usługowej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m, usługowej 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

7. Obowiązują ustalenia:

1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

2) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

8. Teren znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q1% (46,24%) zalaniem wodami, dla którego obowiązują przepisy szczególne.

9. Teren znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2% (56,56%) zalaniem wodami.

§ 21.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U.4**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

   2) zabudowa usługowa;

   3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

   1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDL.6.;

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

   1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

   2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

      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 10 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

   1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

   2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

   3) maksymalna intensywność zabudowy netto - 0,5;

   4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², bliźniaczej 400 m², usługowej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m, usługowej 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

7. Obowiązują ustalenia:

1) strefa „B" ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

2) strefa „OW" obserwacji archeologicznej.

§ 22.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U.5** i **MN/U.20**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa;

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDZ.3 – ul. Starojaworska.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca;

2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

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 10 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto - 0,5;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², usługowej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, usługowej 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

7. Obowiązują ustalenia:

1) strefa „B" ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

2) strefa „OW" obserwacji archeologicznej.

§ 23.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami od **MN/U.6** do **MN/U.9**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa;

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

2) zieleń urządzona.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej.

4. 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 teren kolejowy oznaczony symbolem KK.1,

b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDZ.3, KDZ.4, KDPj.2, KDPj.3.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

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

b) wysokość budynków - maksymalna 12 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.

6. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², bliźniaczej 500 m², usługowej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m, usługowej 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

8. Obowiązują ustalenia:

1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

2) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

§ 24.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U.10**, **MN/U.11** i **MN/U.14**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa;

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDPj.5, KDD.10 oraz KDZ.3 – ul. Starojaworska,

b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczone symbolem WS.11, WS.15 i WS.16.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;

2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

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 10 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,5;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², bliźniaczej 500 m², szeregowej 250 m², usługowej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m, szeregowej 8 m, usługowej 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%.

6. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów – 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, 1 miejsce postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

8. Obowiązują ustalenia:

1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

2) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

9. Teren oznaczony symbolem MN/U.10 (63,60%) znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q1% zalaniem wodami, dla którego obowiązują przepisy szczególne.

10. Tereny oznaczony symbolami MN/U.10 (76,76%) i MN/U.14 (65,77%) znajdują się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2%, zalaniem wodami.

§ 25.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U.12** i **MN/U.13**.

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) zabudowa usługowa;
   3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna;
   2) zieleń urządzona.
3. Dopuszcza się zachowanie funkcji rolniczej.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu oraz
   2) w odległości:
      a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDD.10, KDPj.4, KDPj.5 oraz KDZ.3 – ul. Starojaworska,
      b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem WS.15.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza,
   2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
      a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - minimalna 1, maksymalna 2,
      b) wysokość budynków - maksymalna 12 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 12 m.
6. Wskaźniki urbanistyczne:
   1) maksymalna minimalna intensywność zabudowy – 0,5;
   2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
   3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,5;
   4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;
   5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², bliźniaczej 500 m², usługowej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m, usługowej 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

8. Obowiązują ustalenia:

1) strefa „B" ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

2) strefa „OW" obserwacji archeologicznej.

9. Teren oznaczony symbolem MN/U.13 (0,02%) znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q1% zalaniem wodami, dla którego obowiązują przepisy szczególne.

10. Tereny oznaczony symbolami MN/U.12 (6,82%) i MN/U.13 (77,74%) znajdują się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2%, zalaniem wodami.

§ 26.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U.15**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa;

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m, miejsca parkingowe 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) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDZ.3 oraz KDL.7,

b) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KDW.2.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - minimalna 1, maksymalna 3,

b) wysokość budynków - maksymalna 12 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 15° do 25° lub 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 12 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,5;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², bliźniaczej 500 m², usługowej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m, usługowej 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

7. Obowiązują ustalenia:

1) strefy „A” ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół cukrowni Jawor;

2) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

3) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

§ 27.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U.16** i **MN/U.17**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m, miejsca parkingowe 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 6 – 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDZ.3 – Starojaworska oraz KDPj.7.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

2) parametry budynków mieszkalnych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - 2,

b) wysokość budynków - maksymalna 10 m,

c) rodzaj dachu – dwuspadowy,

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 10 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,5;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 500 m², bliźniaczej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

7. Obowiązują ustalenia:

1) strefy „A” ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół cukrowni Jawor;

2) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

3) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

§ 28.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U.18** i **MN/U.19**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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) 6 – 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDZ.3 – ul. Starojaworska oraz KDL.6,

b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem WS.8.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza,

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 10 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,4;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 500 m², bliźniaczej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

7. Obowiązują ustalenia:

1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

2) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

8. Teren oznaczony symbolem MN/U.19 znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2% (0,65%) zalaniem wodami.

§ 29.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami od **M/U.1** do **M/U.18** oraz **M/U.33** i **M/U.34**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci małych domów mieszkalnych do 12 mieszkań w budynku;

3) zabudowa usługowa;

4) 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 parkingowe 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 tereny oznaczone symbolami KDG.2, KDZ.6,

b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami AG.8, KS.2, KDZ.5, KDL.2, KDL.8, KDL.9, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.9, KDD.15, KDW.1, KDW.10 oraz KDPj.11.

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

1) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - minimalna 2, 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;

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 – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², bliźniaczej 400 m², szeregowej 210 m², zwartej 150 m², pod zabudowę małymi budynkami mieszkalnymi 1000 m², usługowej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m, szeregowej 7 m, zwartej 7 m, pod zabudowę małymi budynkami mieszkalnymi 22 m, usługowej 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

§ 30.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **M/U.19**, **M/U.23** oraz **M/U.24**.

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci małych domów mieszkalnych do 12 mieszkań w budynku;
   3) zabudowa usługowa;
   4) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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) 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KK.1,
      b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDL.3, KDD.10, KDD.11, KDPp.1, WS.11,
      c) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDg.8.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
   2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
      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 – 0,6;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², bliźniaczej 400 m², pod zabudowę małymi budynkami mieszkalnymi 1000 m², usługowej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m, pod zabudowę małymi budynkami mieszkalnymi 22 m, usługowej 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

7. Obowiązują ustalenia:

1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora,

2) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

8. Tereny oznaczony symbolami M/U.23 (100,00%) i M/U.24 (100,00%) znajdują się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2%, zalaniem wodami.

9. Tereny oznaczony symbolami M/U.23 (82,67%) i M/U.24 (79,43%) znajdują się na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Szalonej.

§ 31.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **M/U.20**, **M/U.21**, **M/U.22** oraz **M/U.25**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci małych domów mieszkalnych do 12 mieszkań w budynku;

3) zabudowa usługowa;

4) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

2) zieleń urządzona.

3. Dopuszcza się zachowanie rolniczej funkcji terenów i obiektów.

4. Zakaz prowadzenia rolniczej wielkotowarowej produkcji zwierzęcej.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku, nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu oraz w odległości:

1) 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KK.1;

2) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KDZ.3, KDZ.4, KDL.1, KDL.3, KDD.10, KDD.11, KDPp.1 i KDg.4;

3) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem WS.2, WS.14, RO.1, R.4.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - minimalna 1, maksymalna 3,

b) wysokość budynków - maksymalna 12 m,

c) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,

d) rodzaj pokrycia dachu - 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 8 m,

b) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,

c) rodzaj pokrycia dachu - łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa,

d) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 25°;

4) wysokość budowli - maksymalna 20 m.

7. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², bliźniaczej 400 m², pod zabudowę małymi budynkami mieszkalnymi 1000 m², usługowej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m, pod zabudowę małymi budynkami mieszkalnymi 22 m, usługowej 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

9. Obowiązują ustalenia:

1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

2) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

10. Tereny oznaczony symbolami M/U.21 (68,33%) i M/U.21 (100,00%) znajdują się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2%, zalaniem wodami.

11. Teren oznaczony symbolem M/U.21 znajduje się na obszarach narażonych na zalanie (32,57%), w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Szalonej.

§ 32.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolami **M/U.26**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci małych domów mieszkalnych do 6 mieszkań w budynku;

2) zabudowa usługowa;

3) zabudowa mieszkaniowo – usługowa do 6 mieszkań w budynku.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem P/U.6 oraz KDPj.7.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca;

2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - minimalna 1, maksymalna 3,

b) wysokość budynków - maksymalna 12 m,

c) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,

d) rodzaj pokrycia dachu - 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 - dachówka ceramiczna, dachówka betonowa,

d) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°;

4) wysokość budowli - maksymalna 20 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – 22 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

7. Obowiązują ustalenia:

1) strefy „A” ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół cukrowni Jawor;

2) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

3) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

§ 33.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **M/U.27**, **M/U.29**, **M/U.31**, oraz **M/U.32**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci małych domów mieszkalnych do 12 mieszkań w budynku;

3) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami P/U.2, P/U.6, KDZ.3, KDL.10, KDD.12, KDD.18, KDPj.7, KDW.2,

b) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami P/U.4.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - minimalna 1, maksymalna 3,

b) wysokość budynków - maksymalna 12 m,

c) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,

d) rodzaj pokrycia dachu - łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka,

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 - łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka,

d) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°;

4) wysokość budowli - maksymalna 20 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², bliźniaczej 400 m², pod zabudowę małymi budynkami mieszkalnymi 1000 m², usługowej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, bliźniaczej 14 m, pod zabudowę małymi budynkami mieszkalnymi 22 m, usługowej 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

7. Obowiązują ustalenia:

1) strefy „A” ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół cukrowni Jawor;

2) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

3) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

§ 34.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U.28**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci małych domów mieszkalnych do 12 mieszkań w budynku;

   3) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

   2) zieleń urządzona.

3. Dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności produkcyjnej niezaliczonej do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Dopuszcza się zachowanie rolniczej funkcji terenów i obiektów.

5. Zakaz prowadzenia rolniczej wielkotowarowej produkcji zwierzęcej.

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

   1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu oraz

   2) w odległości:

      a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDZ.3,

      b) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem WS.6.

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

   1) układ zabudowy – wolnostojąca;

   2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

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

      b) wysokość budynków - maksymalna 12 m,

      c) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,

      d) rodzaj pokrycia dachu - łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka,

      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- łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka,

      d) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°;

   4) wysokość budowli - maksymalna 20 m.

8. Wskaźniki urbanistyczne:

   1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

   2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m², pod zabudowę małymi budynkami mieszkalnymi 1000 m², usługowej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, pod zabudowę małymi budynkami mieszkalnymi 22 m, usługowej 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%.

9. 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

10. Obowiązują ustalenia:

1) strefa „B" ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

2) strefa „OW" obserwacji archeologicznej.

11. Teren znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q1% (11,67%) zalaniem wodami, dla którego obowiązują przepisy szczególne.

12. Teren znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2% (15,83%) zalaniem wodami.

§ 35.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U.30**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa usługowa;

2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa do 6 lokali mieszkalnych w budynku;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

2) zieleń urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) usytuowanie budynku:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu oraz

b) w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KDZ.3 oraz P/U.2;

2) od strony terenu oznaczonego symbolem KDL.6 należy pozostawić publicznie dostępny teren otwarty z zielenią urządzoną i obiektami małej architektury oraz przeznaczeniem nie więcej niż 30% powierzchni terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren na komunikację oraz miejsca postojowe.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca;

2) parametry budynków mieszkalno-usługowych i usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 1, maksymalna 3,

b) wysokość budynków - maksymalna 10 m,

c) rodzaj pokrycia dachu – papa asfaltowa (przy dachu płaskim), łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blacha (z wyłączeniem blachy falistej),

d) rodzaj dachu – płaski lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 25°;

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 - papa asfaltowa (przy dachu płaskim), łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blacha (z wyłączeniem blachy falistej),

d) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°;

4) wysokość budowli - maksymalna 20 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – 22 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

§ 36.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U.35**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci małych domów mieszkalnych do 12 mieszkań w budynku;

3) zabudowa usługowa;

4) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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 4 m liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem WS.8.

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca;

2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

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

b) wysokość budynków - maksymalna 10 m,

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

d) rodzaj pokrycia dachu - łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa lub blachodachówka;

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 - łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa lub blachodachówka,

d) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°;

4) wysokość budowli - maksymalna 10 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,5;

4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 700 m^2 pod zabudowę małymi budynkami mieszkalnymi 1000 m², usługowej 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 20 m, pod zabudowę małymi budynkami mieszkalnymi 22 m, usługowej 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%.

6. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów – 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

8. Obowiązują ustalenia:

1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora,

2) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

9. Teren znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2% (2,20%) zalaniem wodami.

§ 37.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem **M/U.36**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci małych domów mieszkalnych do 12 mieszkań w budynku;

3) zabudowa usługowa;

4) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

2) zieleń urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku: nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) układ zabudowy – wolnostojąca;
   2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
      a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - minimalna 1, maksymalna 2,
      b) wysokość budynków - maksymalna 10 m,
      c) rodzaj dachu – dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°,
      d) rodzaj pokrycia dachu - łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka,
   3) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:
      a) wysokość budynków - maksymalnie 6 m,
      b) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,
      c) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°,
      d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych - łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka;
   4) wysokość budowli - maksymalna 20 m.
5. Wskaźniki urbanistyczne:
   1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
   2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
   3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,5;
   4) minimalna intensywność zabudowy netto - 0,1;
   5) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m²;
   6) minimalna szerokość działki budowlanej 22 m;
   7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.
7. Obowiązują ustalenia:
   1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;
   2) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

§ 38.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW.1.**

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) usługi nieuciążliwe nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
   2) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami AG.1 KDZ.1 oraz KDL.8.

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

1) parametry budynków mieszkalnych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 1, maksymalna 3,

b) wysokość budynków - maksymalna 10 m,

c) rodzaj dachu - płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°,

d) rodzaj pokrycia dachu - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

2) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:

a) wysokość budynków - maksymalnie 6 m,

b) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,

c) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°,

d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

3) wysokość budowli – maksymalna 20 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – 22 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 20%.

§ 39.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi nieuciążliwe nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

2) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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:

a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDZ.3 – ul. Starojaworska,

b) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDL.10, KDPj.8 oraz KDPj.9.

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

1) parametry budynków mieszkalnych:

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

b) wysokość budynków - maksymalna 12 m,

c) rodzaj dachu - płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°,

d) rodzaj pokrycia dachu - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

2) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:

a) wysokość budynków - maksymalnie 6 m,

b) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,

c) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°,

d) rodzaj pokrycia dachu - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

3) wysokość budowli – maksymalna 20 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – 22 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 20%.

§ 40.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW.3**.

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi nieuciążliwe nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

2) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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) odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDL.2 i KDL.5 oraz KDD.4 i KDD.5.

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

1) parametry budynków mieszkalnych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 2, maksymalna 5,

b) wysokość budynków - maksymalna 15 m,

c) rodzaj dachu - płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°,

d) rodzaj pokrycia dachu - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

2) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:

a) wysokość budynków - maksymalnie 6 m,

b) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,

c) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°,

d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

3) wysokość budowli – maksymalna 25 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – 22 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 20%.

§ 41.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **MW/U.1** oraz **MW/U.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe :

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowo- usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

2) zieleń urządzona.

3. Ustala się obowiązek przeznaczenia nie mniej niż 25% powierzchni parterów budynków pod lokalizację usług związanych z obsługą mieszkańców.

4. Nakazuje się organizację ogólnodostępnej przestrzeni publicznej od strony dróg publicznych klasy lokalnej.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) usytuowanie budynku:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu oraz

b) w odległości:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDD.4, KDD.16, M/U.12, M/U.13,

- 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem M/U.15;

2) zakazuje się grodzenia terenu.

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

1) parametry budynków mieszkalnych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 3,

b) wysokość budynków - maksymalna 12 m,

c) rodzaj dachu - płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°,

d) rodzaj pokrycia dachu - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

2) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:

a) wysokość budynków - maksymalnie 6 m,

b) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,

c) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°,

d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

3) wysokość budowli – maksymalna 12 m.

7. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – 25 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25 %.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

§ 42.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **MW/U.3** oraz **MW/U.4**.

1. Przeznaczenie podstawowe :

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowo- usługowa;

3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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) 6-12m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KDPj.11,

b) 4-10 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KDW.3.

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 połaci dachowych od 15° do 30°,

d) rodzaj pokrycia dachu - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

2) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:

a) wysokość budynków - maksymalnie 6 m,

b) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy,

c) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°,

d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

3) wysokość budowli – maksymalna 12 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – pod zabudowę mieszkaniową 1500 m², pod zabudowę usługową 500 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – pod zabudowę mieszkaniową 25 m, pod zabudowę usługową 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25 %.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 25%.

§ 43.

Wyznacza się teren obsługi produkcji rolnej oznaczony na rysunku planu symbolem **RU.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe :

1) zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa;

2) zabudowa zagrodowa;

3) zabudowa mieszkaniowa w postaci małych domów mieszkalnych do 12 mieszkań w budynku;

4) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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) 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KK.1,

b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KDZ.3,

c) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami US.1, P/U.6 i RO.1.

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 - 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°;

2) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:

a) wysokość budynków - maksymalnie 12 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 12 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;

4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – pod zabudowę zagrodową 1500 m², mieszkaniową 1000 m², usługową 1000 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – pod zabudowę zagrodową 25 m, mieszkaniową 22 m, usługową 20 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25 %.

6. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów - 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, w tym wlicza się miejsca w garażach.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 20%.

§ 44.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **U.1** i **U.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa usługowa;
   2) nieuciążliwa działalność produkcyjna, składowa i magazynowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDZ.3 i ZD.3,
      b) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem R.10,
      c) na granicy z terenem oznaczonym symbolem M/U.36.
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 10 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;
   2) wysokość budowli – maksymalna 10 m.
5. Wskaźniki urbanistyczne:
   1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;
   2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
   3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 1,0;
   4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;
   5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;
   6) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;
   7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.
7. Obowiązują ustalenia:
   1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;
   2) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

8. Teren oznaczony symbolem U.2 znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q1% (4,66%) oraz Q10% (2,19%) zalaniem wodami, dla których obowiązują przepisy szczególne.
9. Teren oznaczony symbolem U.2 znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2% (5,58%) zalaniem wodami.

§ 45.

Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U.3**.

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa usługowa;
   2) nieuciążliwa działalność produkcyjna, składowa i magazynowa oraz związana z obsługą rolnictwa.
2. 2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDZ.3,
      b) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem WS.6.
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 10 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;
   2) wysokość budowli – maksymalna 10 m.
5. Wskaźniki urbanistyczne:
   1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
   2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
   3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 1,0;
   4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;
   5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;
   6) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;
   7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.
7. Obowiązują ustalenia:
   1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

2) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

8. Teren znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2% (56,56%) zalaniem wodami.

§ 46.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **U.4** i **U.5**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

   1) zabudowa usługowa;

   2) nieuciążliwa działalność produkcyjna, składowa i magazynowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

   2) zieleń urządzona.

3. Preferowane usługi handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, sportu i rekreacji.

4. 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 teren oznaczony symbolem KK.1,

      b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem WS.18,

      c) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDW.4, KDW.5, KDW.8 i KDW.9.

5. 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 10 m,

      c) rodzaj dachu – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 25°,

      d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych powyżej 15°- gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

   2) wysokość budowli – maksymalna 10 m.

6. Wskaźniki urbanistyczne:

   1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;

   2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

   3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 1,0;

   4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;

   5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;

   6) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;

   7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20 %.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

§ 47.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **U.6** i **U.7**.

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna;
   2) zieleń urządzona.
3. Dopuszcza się przeznaczenie w całości pod obsługę komunikacyjną – garaże.
4. 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 teren oznaczony symbolem KK.1,
      b) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDW.4, KDW.5, i KDW.8.
5. KDW.8. 5. 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 10 m,
      c) rodzaj dachu – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 25°,
      d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych powyżej 15°- gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;
   2) wysokość budowli – maksymalna 10 m.
6. Wskaźniki urbanistyczne:
   1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75;
   2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
   3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 1,0;
   4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;
   5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;
   6) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;
   7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20 %.
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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

§ 48.

Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U.8**.

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, usługi kultu religijnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) usługi hotelowe, gastronomiczne, oświatowe i rekreacyjno-sportowe;
   2) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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:

a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDD.12 i KDW.2,

b) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami, P/U.1 i P/U.6.

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 – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 25°,

d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych powyżej 15°- gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

2) wysokość budowli – maksymalna 20 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,8;

4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 %.

6. Obowiązują ustalenia:

1) strefy „A” ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół cukrowni Jawor;

2) strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

3) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

§ 49.

Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej i usług oznaczone na rysunku planu symbolami **IT/U.1** i **IT/U.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna, zabudowa usługowa, miejsca parkingowe i garaże

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m oraz obiekty obsługi komunikacyjnej;

2) zieleń urządzona.

3. Dopuszcza się przeznaczenie w całości pod obsługę komunikacyjną – garaże.

4. 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 teren oznaczony symbolem KK.1,

b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDZ.5 i US.2.

5. 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 od 15° do 30°,

d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

2) wysokość budowli – maksymalna 25 m.

6. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 1,0;

4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20 %.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

§ 50.

Wyznacza się teren zabudowy usługowej – usługi oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **UO.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa – usługi oświaty.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) lokale mieszkalne funkcyjne;

2) usługi zdrowia, gastronomiczne, handlu detalicznego, kultury oraz sportowe i rekreacyjne;

3) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe 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) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDZ.3,

b) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem P/U.6.

4. 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 14 m,

c) rodzaj dachu – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dla obiektów sportowych dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe,

d) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

2) wysokość budowli – maksymalna 14 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 1,0;

4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25 %.

6. Obowiązują ustalenia:

1) strefy „A" ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół cukrowni Jawor;

2) strefa „B" ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

3) strefa „OW" obserwacji archeologicznej.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.

§ 51.

Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami **US.1** i **US.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi oświaty, zdrowia, gastronomiczne, handlu detalicznego;

2) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m, miejsca parkingowe i garaże, 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) 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KK.1,

b) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDZ.3,

c) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDL.4, KDL.5, M/U.9 i IT/U.1,

d) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami P/U.6 i RU.1.

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 14 m, minimalna 7 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 - gont bitumiczny, gont drewniany, łupek, dachówka ceramiczna, dachówka betonowa;

2) wysokość budowli – maksymalna 14 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 1,0;

4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25 %.

6. Obowiązują ustalenia:

1) strefy „A" ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół cukrowni Jawor;

2) strefa „B" ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;

3) strefa „OW" obserwacji archeologicznej.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.

§ 52.

Wyznacza się tereny aktywności gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolami od **AG.1** do **AG.3** oraz **AG.10**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa produkcyjna;

2) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) składy, magazyny;

2) na terenie oznaczonym symbolem AG.10 wielkopowierzchniowe obiekty handlowe;

3) bocznice kolejowe;

4) lądowiska helikopterów;

5) przemysłowe i komunalne oczyszczalnie ścieków;

6) główny punkt zasilania;

7) stacja redukcyjno – pomiarowa gazu;

8) zbiorniki retencyjne;

9) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 12 m, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna;

10) 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 teren oznaczony symbolem KDS.1,

b) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDG.1, KDZ.1, KDZ.2, KDZ.7, KDL.8

4. Ponadnormatywne oddziaływanie działalności prowadzonej na terenie nie może przekraczać granic terenów chronionych – w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usług zdrowia i oświaty. W pasie 10 m od terenów zabudowy mieszkaniowej należy urządzić izolację w postaci przeznaczenia minimum 40% powierzchni tego pasa pod nasadzenia zieleni wysokiej.

5. Zakazuje się lokalizacji: elektrowni atomowych i konwencjonalnych o mocy ponad 100 MW, instalacji do pierwotnego wytopu surówki żelaza lub stali surowej, koksowni, rafinerii ropy naftowej, przetwarzania azbestu, usług związanych z zamieszkiwaniem zbiorowym, mieszkań służbowych i towarzyszących.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) usytuowanie budynku:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu oraz

b) w odległości 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDZ.1, KDL.8, MW.1, M/U.34 i MN.1.

2) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - minimalna 1, maksymalna 8,

b) wysokość budynków - maksymalna 50 m,

c) dopuszcza się dowolne formy dachu;

3) wysokość budowli – maksymalna 100 m.

7. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 3,0;

4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – 25 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10 %.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.

§ 53.

Wyznacza się tereny aktywności gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolami od **AG.4** do **AG.9**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa produkcyjna;

2) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) składy, magazyny;

2) na terenach oznaczonych symbolami AG.4, AG.5, AG.8 i AG.9 wielkopowierzchniowe obiekty handlowe;

3) bocznice kolejowe na terenie oznaczonym symbolem AG.5;

4) przemysłowe i komunalne oczyszczalnie ścieków;

5) główny punkt zasilania;

6) stacja redukcyjno – pomiarowa gazu;

7) zbiorniki retencyjne;

8) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 12 m, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna;

9) 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 KDS.1 i KK.1,

b) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami MN.1, MU.34, MW.1, KS.7, KDG.2, KDZ.1, KDZ.2, KDZ.5, KDZ.6, KDZ.7, KDZ.8, KDL.8 i KDL.9,

4. Ponadnormatywne oddziaływanie działalności prowadzonej na terenie nie może przekraczać granic terenów chronionych – w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usług zdrowia i oświaty. W pasie 10 m od terenów zabudowy mieszkaniowej należy urządzić izolację w postaci przeznaczenia minimum 40% powierzchni tego pasa pod nasadzenia zieleni wysokiej.

5. Zakazuje się lokalizacji: elektrowni atomowych i konwencjonalnych o mocy ponad 100 MW, instalacji do pierwotnego wytopu surówki żelaza lub stali surowej, koksowni, rafinerii ropy naftowej, przetwarzania azbestu, usług związanych z zamieszkiwaniem zbiorowym, mieszkań służbowych i towarzyszących.

6. 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 teren oznaczony symbolem KDS.1, KK.1,

b) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami MN.1, M/U.34, MW.1, P/U.3, KS.7, KGD.2, KDZ.1, KDZ.2, KDZ.5, KDZ.6, KDZ.8 i KDL.9.

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

1) parametry budynków:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – minimalna 1, maksymalna 8,

b) wysokość budynków - maksymalna 30 m,

c) dopuszcza się dowolne formy dachu;

2) wysokość budowli – maksymalna 60 m.

8. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 3,0;

4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;

5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m²;

6) minimalna szerokość działki budowlanej – 25 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10 %.

9. 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.

§ 54.

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) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 12 m, miejsca parkingowe 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:
      a) 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KK.1,
      b) 15 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami UO.1, US.1, M/U. 26, M/U.27, M/U.30, M/U.31, M/U.32, RU.11 i MN/U.15,
      c) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDZ.1, KDL.8, KDL.9,
      d) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami M/U.29, U.8, KDL.7, KDL.10, KDD.18.
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 3, ,
      b) wysokość budynków - maksymalna 14 m,
      c) dopuszcza się dowolne formy dachu;
   2) wysokość budowli – maksymalna 20 m.
6. Wskaźniki urbanistyczne:
   1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
   2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
   3) maksymalna intensywność zabudowy netto – 1,0;
   4) minimalna intensywność zabudowy netto – 0,1;
   5) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;
   6) minimalna szerokość działki budowlanej – 20 m;
   7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 %.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 15%.
8. Obowiązują ustalenia:
   1) strefa „B" ochrony konserwatorskiej obejmująca zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora;
   2) strefa „OW" obserwacji archeologicznej.

§ 55.

Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od **R.1** do **R.16**.

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. Tereny oznaczone symbolami R.11 (26,45%), R.12 (64,65%), R14 (70,72%), R.15 (90,54%) i R.16 (0,01%) znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q1% zalaniem wodami, dla którego obowiązują przepisy szczególne.
5. Tereny oznaczone symbolami R.11 (0,12%), R.12 (0,07%), R14 (0,05%) i R.15 (0,34%) znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q10% zalaniem wodami, dla których obowiązują przepisy szczególne.
6. Tereny oznaczone symbolami R.1 (88,00%), R.2 (100,00%), R.3 (100,00%), R.4 (100,00%), R.5 (100,00%), R.6 (100,00%), R.7 (100,00%), R.8 (100,00%), R.9 (100,00%), R.11 (42,64%), R.12 (76,16%), R.13 (3,96%), R.14 (74,53%), R.15 (100,00%) oraz R.16 (100,00%), znajdują się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2%, zalaniem wodami.
7. Tereny oznaczone symbolami R.1 (100,00%), R.2 (100,00%), R.3 (100,00%), R.4 (86,17%), R.5 (100,00%), R.6 (99,13%), R.7 (100,00%), R.8 (100,00%), R.9 (76,82%), oraz R.16 (0,28%), znajdują się na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Szalonej.
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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.

§ 56.

Wyznacza się teren sadów i ogrodów oznaczony na rysunku planu symbolem **RO.1** i **RO.2**.

1. Przeznaczenie podstawowe – teren sadów i ogrodów przydomowych.
2. Zakaz lokalizacji zabudowy.
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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1%.

§ 57.

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZP.1** do **ZP.3**.

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, parki, skwery.
2. Wykonywanie wszelkich robót ziemnych należy przeprowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.

3. Uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń i niekubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek rowerowych i pieszych, plenerowych obiektów handlowych na potrzeby imprez masowych.
5. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 0,1%.
7. Teren oznaczony symbolem ZP.2 (100,00%), znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2%, zalaniem wodami.
8. Teren oznaczony symbolem ZP.2 (100,00%), znajduje się na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Szalonej.

§ 58.

Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno – ochronne oraz funkcję korytarza ekologicznego.
2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i obiekty hydrotechniczne i ochrony przeciwpowodziowej.
3. Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią wysoką i niską.
4. Dopuszcza się wytyczanie utwardzonych ścieżek rowerowych i pieszych.
5. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 1%.
7. Teren znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q1% (100,00%) oraz Q10% (13,04%) zalaniem wodami, dla których obowiązują przepisy szczególne.
8. Teren oznaczony symbolem ZI.1 (100,00%), znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2%, zalaniem wodami.

§ 59.

Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZD.1** do **ZD.5**.

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) ogrody działkowe;
   2) uprawy ogrodnicze;
   3) zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) altany oraz obiekty gospodarcze;
   2) obiekty małej architektury;
   3) urządzenia zabawowe dla dzieci;
   4) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe w formie terenowej, utwardzone ścieżki rowerowe i piesze oraz infrastruktura techniczna.
3. Ustala się zakaz wprowadzenia funkcji mieszkaniowej.
4. 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 teren oznaczony symbolem KK.1,

b) 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDG.2,

c) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDG.3 i KDZ.3,

d) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDL.1, KDL.2, KDD.15, KDPj.1, KDg.4, R.1, R.3 i WS.18,

e) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami U.1, R.10, KDW.9 i KDg.2.

5. Ustalenia dotyczące parametrów budynków:

1) wysokość budynków – maksymalnie 5 m;

2) kąt nachylenia połaci dachowych – minimum 10°;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25 m².

6. Wskaźniki urbanistyczne:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,0;

3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 300 m²;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80 %.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty – w wysokości 1%.

8. Teren oznaczony symbolem ZD.1 (100,00%), znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2%, zalaniem wodami.

9. Tereny oznaczone symbolami ZD.1 (95,52%) i ZD.2 (91,99%) znajdują się na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Szalonej.

§ 60.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **WS.1** do **WS.18**.

1. Przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia melioracji podstawowej i szczegółowej.

2. Dopuszcza się realizację nowych urządzeń wodnych i hydrotechnicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

3. Zakazuje się grodzenia terenów.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.

§ 61.

Wyznacza się teren obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i ochrony przeciwpowodziowej oznaczony na rysunku planu symbolem **WSU.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia przeciwpowodziowe i hydrotechniczne.

2. Użytkowanie zgodne z przepisami.

3. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych i hydrotechnicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.

§ 62.

Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami od **E.1** do **E.4**.

1. Przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.
2. Użytkowanie zgodne z przepisami szczególnymi.
3. 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.

§ 63.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.

§ 64.

Wyznacza się teren dróg publicznych głównych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG.1** i **KDG.2** dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe – docelowe drogi publiczne klasy głównej.
2. Ustala się zmianę aktualnej klasy drogi z drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego na drogę klasy głównej związaną z przyszłą realizacją drogi ekspresowej S3 powodującą zmianę obecnej kategorii drogi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z bieżącym stanem władania.
4. Dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów obsługi komunikacji zbiorowej.
5. Nowe włączenia do drogi jedynie poprzez projektowane węzły drogowe i skrzyżowania.
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. Zaleca się prowadzenie ścieżek rowerowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
9. 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.

§ 65.

Wyznacza się teren dróg publicznych głównych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG.3**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy głównej G-1/2.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z bieżącym stanem władania.
3. Dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów, chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów obsługi komunikacji zbiorowej, a także nośników reklamowych, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do wód lub do ziemi – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zaleca się wprowadzenie wzdłuż drogi nasadzeń zieleni średniowysokiej i wysokiej pełniącej funkcje izolacyjne oraz krajobrazowe.
6. Zaleca się prowadzenie ścieżek rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.
8. Teren oznaczony symbolem KDG.3 (18,08%), znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2%, zalaniem wodami.
9. Teren oznaczony symbolem KDG.3 znajduje się na obszarach narażonych na zalanie (0,75%) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Szalonej.

§ 66.

Wyznacza się tereny dróg publicznych zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **KDZ.1** do **KDZ.8**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do 40 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się lokalizację chodników, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów obsługi komunikacji zbiorowej.
4. Należy dążyć do ograniczenia nowych zjazdów bezpośrednich na drogę i realizować obsługę przyległych terenów poprzez skrzyżowania z innymi drogami z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami KDZ.1 i KDZ.2.
5. Zaleca się prowadzenie ścieżek rowerowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.
7. Teren oznaczony symbolem KDZ.3 znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2% (9,76%) zalaniem wodami.

§ 67.

Wyznacza się tereny dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **KDL.1** do **KDL.10**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 9 do 30 m.
3. Dopuszcza się lokalizację chodników, 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. Teren oznaczony symbolem KDL.6 znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q1% (17,50%) oraz Q10% (16,19%) zalaniem wodami, dla których obowiązują przepisy szczególne.
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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.
7. Tereny oznaczone symbolami KDL.4 (86,94%), oraz KDL.3 (34,42%), znajdują się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2%, zalaniem wodami.
8. Teren oznaczony symbolem KDL.1 znajduje się na obszarach narażonych na zalanie (0,07%) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Szalonej.

§ 68.

Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **KDD.1** do **KDD.18**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 9 do 25 m.
3. Dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów obsługi komunikacji zbiorowej.
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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.
5. Teren oznaczony symbolem KDD.10 znajduje się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2% (96,05%) zalaniem wodami.
6. Teren oznaczony symbolem KDD.10 znajduje się na obszarach narażonych na zalanie (77,54%) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Szalonej.

§ 69.

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **KDW.1** do **KDW.10**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne wśród zabudowy istniejącej i projektowanej odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej.
2. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.
3. Dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.

§ 70.

Wyznacza się tereny ciągów pieszo – jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDPj.1** do **KDPj.13**.

1. Przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo - jezdne wśród zabudowy istniejącej i projektowanej odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej.
2. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m.

3. 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.
4. Tereny oznaczone symbolami KDPj.4 (15,20%) i KDPj.5 (33,64%) znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q1% zalaniem wodami, dla którego obowiązują przepisy szczególne.
5. Teren oznaczony symbolem KDPj.1 znajduje się na obszarach narażonych na zalanie (97,39%), w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Szalonej.

§ 71.

Wyznacza się tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDPp.** 1 do **KDPp.4**.

1. Przeznaczenie podstawowe – ciągi piesze.
2. Dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
3. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m.
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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.

§ 72.

Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDg.1** do **KDg.9**.

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi transportu rolnego.
2. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m.
3. 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.
4. Teren oznaczony symbolem KDg.1 znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q1% (39,60%) oraz Q10% (6,27%) zalaniem wodami, dla których obowiązują przepisy szczególne.
5. Teren oznaczony symbolem KDg.8 znajduje się na obszarze zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q1% (0,57%) zalaniem wodami, dla którego obowiązują przepisy szczególne.
6. Tereny oznaczone symbolami KDg.4 (100,00%), KDg.5 (100,00%), KDg.6 (100,00%), KDg.7 (100,00%), KDg.8 (100,00%) oraz KDg.9 (100,00%), znajdują się na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2%, zalaniem wodami.
7. Tereny oznaczone symbolami KDg.4 (99,28%), KDg.5 (100,00%), KDg.6 (83,70%), KDg.7 (100,00%), KDg.8 (48,92%) oraz KDg.9 (100,00%), znajdują się na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Szalonej.

§ 73.

Wyznacza się tereny obsługi samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **KS.1** do **KS.8**.

1. Przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji samochodowej, garaże.
2. Dopuszcza się lokalizację stacji paliw wraz z zabudową towarzyszącą i parkingiem dla samochodów.
3. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) parametry budynków:
      a) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m,
      b) dopuszcza się dowolne formy dachu;
   2) wysokość budowli – maksymalna 20 m.

4. Wskaźniki urbanistyczne:

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

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

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

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

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 10%.

§ 74.

Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KK.1**.

1. Przeznaczenie podstawowe – komunikacja kolejowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

   1) urządzenia i obiekty obsługujące komunikację kolejową;

   2) usługi w budynkach kolejowych;

   3) bazy, składy, magazyny.

3. 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.

4. Wskaźniki urbanistyczne:

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

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

   3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy netto – 0,4;

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

5. Dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej.

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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 0,1%.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE.

§ 75.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jawora.

§ 76.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jaworze

Daniel Iwański

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jaworze

Daniel Iwański

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXI/125/2016

Rady Miejskiej w Jaworze

z dnia 3 lutego 2016 r.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego został sporządzony na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). Niniejsza uchwała stanowi zakończenie prac nad sporządzeniem planu miejscowego podjętych na podstawie Uchwały Nr X/48/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 8 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego został przedłożony przez Burmistrza Miasta Jawora Radzie Miejskiej w Jaworze po przeprowadzeniu procedury formalno-prawnej określonej w przepisach w ustawie 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 X/48/2015 w dnia 8 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego 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. 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 4 listopada do 3 grudnia 2015 r. W dniu 27 listopada 2015 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 5 uwag, które Burmistrz Miasta Jawora nie uwzględnił w całości lub w części.
Po rozstrzygnięciu uwag Burmistrz Miasta Jawora przedstawił Radzie Miejskiej w Jaworze projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia planu.
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 obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego 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 pod aktywność gospodarczą – działalność produkcyjną i usługową, którą w odpowiedni sposób odseparowano od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Zaprojektowany układ drogowy zapewnia sprawną obsługę komunikacyjną terenów oraz rozdzielenie ruchu osobowego obsługującego tereny mieszkaniowe od ruchu towarowego obsługującego tereny produkcyjne i usługowe.

Ustalenia planu uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez szereg szczegółowych zapisów określających charakter zabudowy, obowiązek uwzględnienia w nowych i modernizowanych obiektach elementów charakterystycznych dla znajdującej się w otoczeniu zabudowy oraz dostosowanie ich 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 miasta Jawora grunty rolne nie podlegają ochronie prawnej, jednakże ze względu na bezpieczeństwo powodziowe niektórych obszarów, tereny takie pozostawiono w użytkowaniu rolniczym z zakazem zabudowy. Natomiast tereny leśne na obszarze objętym planem nie występują.
Na terenie objętym planem ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustanowienie ochrony konserwatorskiej w postaci: strefy „A" ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół cukrowni Jawor; strefy „B" ochrony konserwatorskiej obejmującej zabytkowy układ ruralistyczny Starego Jawora, strefy „OW" obserwacji archeologicznej,zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia oraz udokumentowanych stanowisk archeologicznych. Zasady ochrony konserwatorskiej wprowadzono do planu w uzgodnieniu ze służbą ochrony zabytków. Ponadto w planie wskazano obiekty zabytkowe zlokalizowane w granicach planu ujęte w gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną na podstawie gminnego programu ochrony nad zabytkami.

W zakresie ochrony zdrowia określono w planie obszary chronione przed ponadnormatywnym oddziaływaniem, w szczególności w odniesieniu do hałasu. Ponadto w planie uwzględniono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia powodzią oraz tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, a związane z oddziaływaniem rzeki Nysy Szalonej, na których ustalono odpowiednie zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. 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 panie uwzględnia ich bardzo korzystne położenie. Funkcjami dominującymi na terenie planu jest działalność usługowa i produkcyjna, 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 7 km od autostrady A4 łączącej Morze Północne i zachodnią Europę z Ukrainą i Morzem Czarnym. W planie uwzględniono także rozwój zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami i obiektami publicznymi, które w prawidłowy sposób powinny zapewnić obsługę terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą. 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, dzielący obszar planu. 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, w tym systemu Park Ride.
Przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne sprzyjają przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. W palnie wyznaczono tereny pod ciągi pieszo-jezdne i piesze. Na terenach dróg publicznych dopuszczono lub nawet zalecono realizację ścieżek rowerowych.
Nowa zabudowa, poza wprowadzeniem uzupełnień w już istniejącej, planowana jest, jako kontynuacja już zainwestowanych 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 8 czerwca 2015 r. Uchwały Nr X/48/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego 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 znaczące różnice pomiędzy ustaleniami nowo uchwalonego studium a rozwiązaniami funkcjonującymi w obowiązujących do tej pory miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego 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 X/48/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 8 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego.

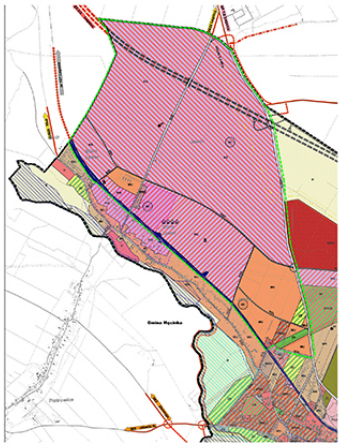
Przyjęte w planie rozwiązania wychodzą naprzeciw potrzebom i oczekiwaniom mieszańców oraz pozwalają na wsparcie rozwoju tego regionu i wpływają pozytywnie na dynamikę tego procesu.

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 obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego

~~Skala 1 : 1000~~

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora



Załącznik nr 1 do
UCHWAŁY NR XXI/125/2016
RADY MIEJSKIEJ W JAWORZE
z dnia 3 lutego 2016 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/125/2016

Rady Miejskiej w Jaworze

z dnia 3 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2015, poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr X/48/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 8 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego, Rada Miejska w Jaworze rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

§ 1.

Uwaga nr 1.

1. Zgłaszający uwagę.

Mieszkanka miasta Jawor.

2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: projekt planu:

1) symbol terenu w projekcie planu: MN.9;

2) nieruchomość: działka nr 25 położona na terenie obrębu Nr 2 Stary Jawor, gmina Jawor.

3. Treść uwagi.

Wniosek o zamieszczenie zapisów pozwalających na przeznaczenie 100% powierzchni budynku mieszkalnego jednorodzinnego na usługi nieuciążliwe, ponieważ 30% powierzchni ujęte w obecnym projekcie planu nie pozwoli na zrealizowanie planowanego zamierzenia w zakresie działalności przedszkola dla dzieci niepełnosprawnych.

4. Rozstrzygnięcie.

Uwaga nieuwzględniona w części przeznaczenia usług nieuciążliwych na 100% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Zgodnie z art. 20. ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Nieruchomość, której dotyczy powyższa uwaga, znajduje się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora (zatwierdzonego uchwały nr XIII/70/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 26 sierpnia 2015r.) na terenie oznaczonym symbolem MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie przy ustalaniu zasad zagospodarowania dopuszczono lokalizację nieuciążliwych usług, wyłącznie jako lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej. Nie przewidziano zatem możliwości funkcjonowania usług niezależnie od zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczenie w ustaleniach planu miejscowego dla obszaru działki nr 25, zlokalizowanej na terenie obrębu Nr 2 Stary Jawor, gmina Jawor usług nieuciążliwych na 100% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego naruszałoby ustalenia i byłoby sprzeczne z ustaleniami ww. zmiany studium. Dlatego postanowiono dopuścić na przedmiotowym terenie dodatkowo lokalizację usług oświaty, jako lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne do 80% ich powierzchni użytkowej.

§ 2.

Uwaga nr 2.

1. Zgłaszający uwagę.

Mieszkańcy miasta Jawor.

2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: projekt planu:

1) symbol terenu w projekcie planu: R.4;

2) działka: nr 63 położona na terenie obrębu Nr 5 Przedmieście, gmina Jawor.

3. Treść uwagi:

Wniosek o przeznaczenie całej działki nr 63 na cele mieszkaniowo-usługowe. W uwadze wskazano, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego przeznaczono tylko część ww. działki na cele mieszkaniowo-usługowe, tj. około 0,15 ha, natomiast pozostała cześć 0,25 ha ma pozostać działką rolną. Ponadto dodano, iż działka jest równa na całej powierzchni i jest odpowiednia pod zabudowę.

4. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w całości.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora (zatwierdzonego uchwałą nr XIII/70/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 26 sierpnia 2015r), dla terenu działki nr 63, położonej na terenie obrębu Nr 5 Przedmieście, wyznaczono przeznaczenie w części pod rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w części zaś pod rolnictwo (tereny upraw polowych, łąk i pastwisk). Odpowiednie zasięgi tych ustaleń zostały przeniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego – również dla przedmiotowej działki. Ponadto tereny oznaczone w ww. projekcie planu symbolem R.4, przeznaczone pod użytki rolne – uprawy polowe, łąki i pastwiska znajdują się na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Szalonej oraz na obszarach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania Q0,2%, zalaniem wodami.

Uwzględnienie uwagi w zakresie przeznaczenia całości ww. działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową naruszałoby ustalenia ww. studium, co jest niezgodne z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zmiana przeznaczenia części przedmiotowej nieruchomości z użytków rolnych na zabudowę mieszkaniową i usługową mogłaby narazić w przyszłości na straty związane ze zniszczeniem lub uszkodzeniem obiektów budowlanych lokalizowanych na tym terenie, a związanych z wystąpieniem potencjalnego zagrożenia powodziowego.

§ 3.

Uwaga nr 3.

1. Zgłaszający uwagę.

Mieszkańcy miasta Jawor.

2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: projekt planu:

1) symbol terenu w projekcie planu: M/U.19 i KDL.3

2) nieruchomość: działka nr 20, położona na terenie obrębu Nr 5 Przedmieście, gmina Jawor

3. Treść uwagi:

Wniosek o przeznaczenie części ww. działki pod poszerzenie drogi KDL.3 oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony jako KDL.3 pozbawia możliwości jej zabudowy, a tym samym uniemożliwia skuteczne wykonywanie prawa własności, gdzie działka ta z uwagi na swoje usytuowanie powinna być w całości przeznaczona dla zabudowy jednorodzinnej.

4. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia całości działki nr 20, położona na terenie obrębu Nr 5 Przedmieście, gmina Jawor pod zabudowę mieszkaniową z usługami .

Uwaga nie może być uwzględniona w całości ponieważ przez teren przedmiotowej działki przebiegają sieci uzbrojenia technicznego w postaci gazociągu oraz wodociągu w odległości do około 8,6 m od granicy z istniejącą drogą. Sąsiadująca z nieruchomością droga gminna obecnie na wysokości działki nr 20 ma około 6,0 m szerokości. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora (zatwierdzonego uchwałą nr XIII/70/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 26 sierpnia 2015r) w bezpośrednim sąsiedztwie dz. nr 20 docelowo ma przebiegać droga publiczna o parametrach drogi klasy lokalnej, dla której zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie musi mieć ona na terenie zabudowanym nie mniej niż 12 m szerokości w liniach rozgraniczających. Jednakże, aby zapewnić bezpieczeństwo użytkowania sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych wzdłuż tej drogi minimalna jej docelowa szerokość powinna wynosić 15,0 m. Poza tym argument dotyczący niesprawiedliwego, jednostronnego poszerzenia drogi z terenu działki nr 20 jest całkowicie nieuzasadniony, gdyż na terenie działki znajdującej się po przeciwnej stronie drogi w niewielkiej odległości jest już usytuowany budynek, a działka nr 20 jest obecnie wolna od zabudowy. Ponadto w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru ustalono poszerzenie istniejącej drogi dokładnie w taki sam sposób i oznaczono jej teren symbolem KD4 Z1/2, dlatego też w żaden sposób ustalenia projektu niniejszego planu miejscowego nie naruszają wykonywania prawa własności przez właścicieli nieruchomości. Jednakże z uwagi na zmianę klasy drogi ze zbiorczej na lokalną (zgodnie z aktualnymi ustaleniami studium) możliwe jest zmniejszenie jej szerokości do 15,0 m w liniach rozgraniczających na wysokości działek nr 20 oraz 384/1, zlokalizowanych na terenie obrębu Nr 5 Przedmieście, gmina Jawor.

§ 4.

Uwaga nr 4.

1. Zgłaszający uwagę.

Mieszkańcy miasta Jawor.

2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: projekt planu:

1) symbol terenu w projekcie planu: MN.4;

2) symbol terenu w projekcie planu: MN.5.

3. Treść uwagi: P

ropozycja zmiany ustaleń w zakresie geometrii dachu i przyjęcie dla połaci dachowych kąta nachylenia od 10º do 45º przy dachach dwuspadowych od strony zaplecza budynków, zaś pozostawienia dla połaci dachowych kąta nachylenia od 30º do 45º od strony ulicy Krętej.

4. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej wniosku o dopuszczenie pokrycia dachów od strony zaplecza papą bitumiczną. Z

powodu stosowanych w otoczeniu nieruchomości, której dotyczy uwaga, pokryciach dachowych materiałów oraz zachowania odpowiedniej estetyki budynków w planie dopuszczono pokrycie papą bitumiczną jedynie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych o spadku 10 º.

§ 5.

Uwaga nr 5.

1. Zgłaszający uwagę.

Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. z siedzibą w Legnicy,

2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: projekt planu: symbol terenu w projekcie planu: AG.1, AG.2, AG.3, AG.6 i AG.7 oraz KDZ.1 i KDZ.2

3. Treść uwagi:

1) doprecyzowanie treści §11 ust. 2 mającego następujące brzmienie: „Obowiązuje konieczność oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie.”;

2) podanie w jakiej odległości od terenu kolejowego obowiązują przepisy §12 ust. 8 pkt 3 „Wzdłuż terenów kolejowych obowiązują następujące ustalenia: na terenach przeznaczonych pod bazy, składy, magazyny i obiekty infrastruktury technicznej zakazuje się przetrzymywana substancji łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pylących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami szczególnymi" w szczególności w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem AG.1;

3) wniosek o wprowadzenie w miejscu ustaleń §13 ust. 5 pkt 4 lit d) o treści: „po przebudowie lub likwidacji na danym terenie gazociągów obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z obowiązującymi przepisami" zapisu jednoznacznie określającego strefy kontrolowane gazociągu po jego przełożeniu w nowe miejsce;

4) wniosek:

   a) o usunięcie §51 ust. 2 pkt 2 dla terenów oznaczonych symbolami AG.1, AG.2 i AG.3 dopuszczającego lokalizację na ich terenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

   b) wniosek o usunięcie §52 ust. 2 pkt 2 dla terenów oznaczonych symbolami AG.6 i AG.7 dopuszczającego lokalizację na ich terenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

5) wniosek o uzupełnienie treści §51 ust. 3 pkt 2 lit b) „Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - usytuowanie budynku w odległości 10 m, liczonej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KDG.1, KDZ.1, KDZ.2, KDZ.7, KDL.8" o teren o symbolu KDZ.2;

6) ujednolicenie parametrów dotyczących wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów aktywności gospodarczej i tym samym zwiększenie wysokości budynków do 50 m oraz wysokości budowli do 100 m określonych w §52 ust. 6 pkt 1;

7) usunięcie §66 ust. 4 o następującej treści: „Należy dążyć do ograniczenia nowych zjazdów bezpośrednich na drogę i realizować obsługę przyległych terenów poprzez skrzyżowania z innymi drogami" lub wyłączenie z tego kryterium dróg oznaczonych symbolami KDZ.1 i KDZ.2;

8) trudność realizacji wymogów określonych w §9 ust. 10 ustalających następujący obowiązek: „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) trudność realizacji wymogów określonych w §9 ust. 11 ustalających następujący obowiązek: „Ustala się obowiązek zapewnienia sprawnego funkcjonowania występujących na obszarze opracowania urządzeń melioracji szczegółowych – rowów zgodnie z przepisami odrębnymi."

10) wydzielenie liniami rozgraniczającymi odrębnego terenu pod drogę technologiczną dla której określono ustalenia w §12 ust. 8 pkt 5 „Wzdłuż terenów kolejowych obowiązują następujące ustalenia: od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (w tym także rów odwadniający, podtorze, podnóże nasypu) należy pozostawić pas gruntu o szerokości 4 m dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej."

11) brak uzasadnienia ustaleń zwartych w §13 ust. 5 pkt 1 o treści: „Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:1) realizacja uzbrojenia terenu powinna wyprzedzać wykonanie dróg;" w odniesieniu do dróg obsługujących tereny aktywności gospodarczej

12) wyłączenie ustaleń §8 ust. 4 mówiącego: „Obowiązuje zakaz realizacji budynków wykonanych z płyt warstwowych, bali drewnianych oraz stosowania sidingu oraz lukarn o powierzchni większej niż połowa połaci dachu." terenów oznaczonych symbolami AG.1, AG.2, AG.3, AG.6 i AG.7.

13) wykroczenie poza kompetencje planu miejscowego ustaleń zawartych w §13 ust. 5 pkt 4 określających warunki dla stref kontrolowanych od gazociągów;

14) treść §13 ust 7 pkt 3 powinna stanowić informację a nie ustalenie planu miejscowego;

15) podwyższanie kosztów realizacji nowych sieci elektroenergetycznych poprzez ustalenie ich budowy jako podziemnych linii kablowych zgodnie z zapisami §13 ust. 7 pkt 8: „budowa nowych sieci elektroenergetycznych na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę, z wyłączeniem terenów infrastruktury technicznej i usług oznaczonych symbolami IT/U, wyłącznie podziemnymi liniami kablowymi."

16) wniosek o jednoznaczne oznaczenie terenów aktywności gospodarczej rozdzielonych drogami publicznymi oraz powtarzaniem się oznaczenia AG.1;

17) wniosek o skorygowanie zapisów dotyczących stosowania zwrotów przepisy szczególne i przepisy odrębne oraz ich ujednolicenie;

18) wniosek o usunięcie powtarzania przepisów ustaw i rozporządzeń;

19) wniosek o wyjaśnienie należy dążyć;

20) wniosek o usunięcie ustaleń o brzmieniu za zgodą właścicieli lub za zgodą zarządcy;

21) wniosek o uzupełnienie treści planu o ustalenia w zakresie scalenia i podziału nieruchomości;

22) uwaga o braku na załączniku graficznym rozróżnienia na elementy stanowiące ustalenia i informacje.

4. Rozstrzygnięcie:

1) uwaga nieuwzględniona w zakresie ustaleń zawartych w §11 ust. 2, dotyczących obowiązku oświetlenia terenów w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie, które odnoszą się do wszystkich terenów objętych przedmiotowym projektem planu miejscowego; powyższe ustalenie nie określa warunków w jakich ma to nastąpić i gdzie należy oświetlenie instalować; określa jedynie, że musi być adekwatne do potrzeb i spełniać wymogi określone w przepisach określających normy w tym zakresie dla poszczególnych funkcji zagospodarowania terenu; nie są to również ustalenia nakazujące realizację budowy oświetlenia ulicznego, lecz jak wyżej wspomniano zapewniającego prawidłowe funkcjonowanie terenów;

2) uwaga nieuwzględniona w zakresie ustaleń podanie w jakiej odległości od terenu kolejowego obowiązują przepisy §12 ust. 8 pkt 3 „Wzdłuż terenów kolejowych obowiązują następujące ustalenia: na terenach przeznaczonych pod bazy, składy, magazyny i obiekty infrastruktury technicznej zakazuje się przetrzymywana substancji łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pylących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami szczególnymi" w szczególności w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem AG.1; w polskim systemie prawnym szereg przepisów i norm reguluje zasady ochrony przeciwpożarowej obiektów i terenów, zaś plan miejscowy nie jest dokumentem, w którym należy powtarzać powszechnie obowiązujące przepisy prawne, a co najwyżej wskazywać, że takowe obowiązują, szczególnie jeżeli chodzi o ważne zagadnienia, w tym związane z bezpieczeństwem osób i mienia; sprawy związane z ochroną przeciwpożarową terenów klejowych regulują przepisy ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych oraz normy branżowe;

3) uwaga nieuwzględniona w zakresie wniosku o wprowadzenie w miejscu ustaleń §13 ust. 5 pkt 4 lit d) o treści: „po przebudowie lub likwidacji na danym terenie gazociągów obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z obowiązującymi przepisami" zapisu jednoznacznie określającego strefy kontrolowane gazociągu po jego przełożeniu w nowe miejsce; ustalenia §13 ust. 5 pkt 4 lit d) w sposób jednoznaczny oznaczają, że strefy kontrolowane uzależnione są od statusu gazociągu i jego parametrów; jest w tym przypadku oczywiste, że przepisy dotyczące zasad zagospodarowania terenu związane ze strefami kontrolowanymi od gazociągów nie mogą obowiązywać dla zlikwidowanych lub nieczynnych gazociągów, zastosowany zapis jest adekwatny do lokalnych uwarunkowań, gdzie na dziś nie jest znany przebieg gazociągu, który mógłby zastąpić istniejący gazociąg, a który mógłby się pokrywać z jego lokalizacją, dlatego należy zastosować ustalenie jak powyżej;

4) uwaga nieuwzględniona w zakresie ujednolicenia parametrów dotyczących wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów aktywności gospodarczej i tym samym zwiększenia wysokości budynków do 50 m oraz wysokości budowli do 100 m określonych w §52 ust. 6 pkt 1; wysokość zabudowy na terenach aktywności gospodarczej została celowo zróżnicowana, aby nie dopuścić do sytuacji, gdzie wzdłuż drogi ekspresowej zostanie stworzony tunel obudowany bardzo wysokimi obiektami, które mogłyby znajdować się w niewielkiej odległości od tej planowanej drogi; sytuacja taka byłaby bardzo niekorzystna dla uczestników ruchu drogowego oraz ich

bezpieczeństwa związanego z postrzeganiem przestrzeni oraz możliwym częstym występowaniem znacznego skontrastowania oświetlenia pasów drogowych światłem słonecznym, co mogłoby być niebezpieczne w przypadku drogi o dużym natężeniu ruchu, po której pojazdy poruszać się będą ze znaczną prędkością; ponadto gradacja wysokości zabudowy względem ważnej osi komunikacyjnej, jaką jest droga ekspresowa jest znacznie korzystniejsza ze względów krajobrazowych;

5) uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia wymogów określonych w §9 ust. 10 ustalających następujący obowiązek: „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.”; z uwagi na charakterystykę terenów rolniczych o wysokich klasach bonitacyjnych położonych w południowej części województwa dolnośląskiego bardzo ważnym zagadnieniem jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania odwodnienia terenów, które na terenie objętym projektem planu są najprawdopodobniej zdrenowane; dlatego istotne jest zachowanie we właściwym stanie stosunków wodnych poprzez zabezpieczenie sprawnego funkcjonowania systemu melioracyjnego na tym obszarze; w przypadku realizacji inwestycji na dużym obszarze niezbędne będzie wykonanie odpowiedniego systemu odwodnień, który powinien uwzględniać również kontekst zewnętrzny funkcjonowania odwodnienia sąsiednich terenów, a nie tylko rozwiązywać zagadnienie stosunków wodnych na terenie pojedynczego inwestora; nieraz występuje sytuacja, gdzie realizacja danej inwestycji negatywnie wpływa na stosunki wodne na terenach sąsiednich spowodowana nieuwzględnieniem funkcjonujących na danym obszarze urządzeń melioracyjnych w tym drenaży; brak map sieci drenażowych dotyczy większości terenów województwa dolnośląskiego, które są w nią wyposażone i nie może stanowić argumentu dla odstąpienia od zapewnienia stosowania właściwych rozwiązań i zachowań zapewniających bezpieczeństwo i interes osób trzecich;

6) uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia wymogów określonych w §9 ust. 11 ustalających następujący obowiązek: „Ustala się obowiązek zapewnienia sprawnego funkcjonowania występujących na obszarze opracowania urządzeń melioracji szczegółowych – rowów zgodnie z przepisami odrębnymi.”; z uwagi na charakterystykę terenów rolniczych o wysokich klasach bonitacyjnych położonych w południowej części województwa dolnośląskiego bardzo ważnym zagadnieniem jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania odwodnienia terenów, które na terenie objętym projektem planu są zmeliorowane; dlatego istotne jest zachowanie we właściwym stanie stosunków wodnych poprzez zabezpieczenie sprawnego funkcjonowania systemu melioracyjnego na tym obszarze; w przypadku realizacji inwestycji na dużym obszarze niezbędne będzie wykonanie odpowiedniego systemu odwodnień, który powinien uwzględniać również kontekst zewnętrzny funkcjonowania odwodnienia sąsiednich terenów, a nie tylko rozwiązywać zagadnienie stosunków wodnych na terenie pojedynczego inwestora; nieraz występuje sytuacja, gdzie realizacja danej inwestycji negatywnie wpływa na stosunki wodne na terenach sąsiednich spowodowana nieuwzględnieniem funkcjonujących na danym obszarze urządzeń melioracyjnych w tym drenaży; brak map sieci drenażowych dotyczy większości terenów województwa dolnośląskiego, które są w nią wyposażone, i nie może stanowić argumentu dla odstąpienia od zapewnienia stosowania właściwych rozwiązań i zachowań zapewniających bezpieczeństwo i interes osób trzecich;

7) uwaga nieuwzględniona w zakresie wydzielenia liniami rozgraniczającymi odrębnego terenu pod drogę technologiczną dla której określono ustalenia w §12 ust. 8 pkt 5 „Wzdłuż terenów kolejowych obowiązują następujące ustalenia: od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (w tym także rów odwadniający, podtorze, podnóże nasypu) należy pozostawić pas gruntu o szerokości 4 m dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej.”; w przestrzeni zlokalizowane są tereny o różnorodnych funkcjach; niektóre z nich wymagają zapewnienia dostępu w sytuacjach awaryjnych lub serwisowych; potrzeby takie występują z reguły rzadko i nie wymagają specjalnego zagospodarowania i codziennie mogą być użytkowane na inne cele, które nie uniemożliwią działań odpowiednich dla tych sytuacji; dlatego też nie ma potrzeby wydzielania odrębnego pasa terenu na potrzeby obsługi terenów kolejowych – w szczególności, gdy potencjalna zabudowa pojawić się może dopiero w odległości nie mniejszej niż 20 m od terenów kolejowych; podobne sytuacje odnoszą się do brzegów cieków wodnych oraz brzegów otwartych zbiorników wodnych;

8) uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia wykroczenia poza kompetencje planu miejscowego ustaleń zawartych w §13 ust. 5 pkt 4 określających warunki dla stref kontrolowanych od gazociągów; zapisy §13 ust. 5 pkt 4 określające warunki dla stref kontrolowanych od gazociągów wynikają, jak ujęto

w tym punkcie, z przepisów szczególnych i zostały wprowadzone na wiosek operatora przesyłowej sieci gazowej; nie wykraczają one w żaden sposób poza kompetencje dokumentu, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, lecz wskazują jedynie na występowanie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz o zasadach jego funkcjonowania, na które należy zwrócić uwagę przy planowaniu inwestycji oraz przy gospodarowaniu terenem;

9) uwaga nieuwzględniona w zakresie obowiązku realizacji nowych sieci elektroenergetycznych jako podziemnych linii kablowych zgodnie z zapisami §13 ust. 7 pkt 8; dopuszczanie na terenie przewidzianym pod zabudowę budowy nowych napowietrznych sieci uzbrojenia terenu nie ma, poza ekonomicznym, żadnego innego uzasadnienia; jest niewłaściwe zarówno pod względem bezpieczeństwa funkcjonowania takich sieci, zdrowia ludności i bezpieczeństwa obiektów, jak również ze względu na walory estetyczne i krajobrazowe przestrzeni, w której takie sieci miałyby się znaleźć; dlatego dopuszczenie takiego rozwiązania jest ze wszech miar niekorzystne dla otoczenia i jego użytkowników; ponadto dopuszczono taką możliwość dla sieci wysokiego napięcia doprowadzającej zasilanie w energię elektryczną tereny aktywności gospodarczej przez tereny infrastruktury technicznej i usług oznaczonych symbolami IT/U;

10) uwaga nieuwzględniona w zakresie skorygowania zapisów przepisy szczególne i przepisy odrębne oraz ich ujednolicenie; stosowane w planie miejscowym pojęcia przepisy szczególne i przepisy odrębne są synonimami powszechnie przyjętymi i stosowanymi i nie ma potrzeby ich definiować; ponadto ustawodawca często używa zamiennie tego typu określeń w tych samych, powszechnie obowiązujących przepisach;

11) uwaga nieuwzględniona w zakresie powtarzania zapisów ustaw i rozporządzeń; w niektórych przypadkach uzasadnione jest stosowanie ustaleń, które mają odniesienie do przepisów ogólnie obowiązujących, ponieważ często występują one jako wyznaczone wartości minimalne lub zbyt ogólne zapisy, które nie są w stanie lub nie mogą uwzględniać lokalnej specyfiki i które należy uzupełnić, bądź rozwinąć; nie wskazanie ich w danym przypadku może doprowadzić do wystąpienia sytuacji konfliktowych i negatywnie wpłynąć na konieczność zapewniania bezpieczeństwa osobom oraz obiektom budowlanym, a także rzutować na zaburzenie ładu przestrzennego na danym obszarze;

12) uwaga nieuwzględniona w zakresie wyjaśnienia stosowanego w projekcie planu zwrotu „należy dążyć”; zwrot ten jest jasno sformułowany semantycznie i jak można łatwo ustalić stanowi nakaz, nakaz dążenia do osiągnięcia określonego stanu lub warunku, którego jednak końcowe nie zachowanie nie będzie skutkowało docelową niezgodnością z ustaleniami planu miejscowego;

13) uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia ustaleń „za zgodą właścicieli” lub „za zgodą zarządcy”; zapisy typu: za zgodą właścicieli lub za zgodą zarządcy wzmacniają podstawową konstytucyjną zasadę ochrony interesu osób trzecich i ich stosowanie w planie miejscowym jest jak najbardziej zasadne; wprowadzenie niektórych ustaleń bez takich zapisów mogłoby narazić gminę na roszczenia odszkodowawcze z tytułu wprowadzanych odgórnie ograniczeń na danych terenach, co nie jest konieczne; stosowane zapisy zwiększają możliwości zagospodarowania terenu w szczególności w zakresie jego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, co jest korzystnym rozwiązaniem dla rozwoju danego obszaru;

14) uwaga nieuwzględniona w zakresie zdefiniowania na rysunku planu odrębnie ustaleń i informacji; w części tekstowej uchwały jest czytelnie rozróżnione co stanowi ustalenie, a co jest informacją.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jaworze

Daniel Iwański

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/125/2016

Rady Miejskiej w Jaworze

z dnia 3 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego 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 (t. j. Dz. U. 2015, poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr X/48/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 8 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego, 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 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Jawora w obrębie ul. Cukrowniczej, Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego.

§ 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.