UCHWAŁA NR XXXIV/201/04
Rady Miejskiej w Jaworze
z dnia 27 października 2004 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora dla zespołu w rejonie ul. Piastowskiej i ul. Tadeusza Kościuszki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałami Nr XXIII/174/2000 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 28 czerwca 2000 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów od rzeki Nysa Szalona w kierunku ulic Parkowej, Kościuszki i Piastowskiej do granic administracyjnych miasta Jawora (wieś Zębowice) i Nr XXXV/259/2001 z dnia 26 września 2001 r. w sprawie zmiany uchwały j. w. Rada Miejska w Jaworze uchwala, co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. **Plan obejmuje** obszar położony w południowej części miasta Jawora, który ograniczony jest osiami ulic: Piastowskiej, Strzegomskiej, Tadeusza Kościuszki i Parkowej oraz zamknięty środkiem koryta rzeki Nysa Szalona, i granicami administracyjnymi miasta.

2. **Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu** w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 2.

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
   1) **granica obszaru objętego planem**, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające (o których dalej mowa w pkt 2 i 3), przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu,
   2) **linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania**; linie te wyznaczają granice terenów zwanych w dalszej części uchwały terenami lub (zamiennie) jednostkami terenowymi; szczegółowe ustalenia dla jednostek terenowych zawarto w rozdz. II,
   3) **linie rozgraniczające graniczne**, poprowadzone w osiach jezdni ulic oraz środkiem koryta rzeki Nysa Szalona, których tylko część (wewnętrzna) pasa drogowego/koryta rzeki znajduje się w zasięgu niniejszego zmiany *(służą one do precyzyjnego wyznaczenia zasięgu tego opracowania)*,
   4) **budynki ujęte w ewidencji dóbr kultury**, nie wpisane do rejestru zabytków, których wykaz i obowiązujące ustalenia określono w § 4 ust. 2,
   5) **zasięg wody stuletniej** (Q1%), dla którego ustalenia określono w § 5 ust. 1,
   6) **granica strefy ochronnej wzdłuż wałów rzeki Nysa Szalona**, dla której ustalenia określono w § 5 ust. 2,
   7) **granica strefy ochrony pośredniej ujęcia "Park"**, o której mowa w § 5 ust. 4,

8) **pomniki przyrody i zespoły pomników przyrody**, których wykaz zamieszczono w § 5 ust. 5,
9) **obowiązująca linia zabudowy**, dla której ustalenia określono w § 6 ust. 2,
10) **nieprzekraczalna przyuliczna linia zabudowy** dla budynków z obiektami usługowymi w parterach, dla której ustalenia określono w § 6 ust. 3,
11) **symbole terenów** służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku planu mają charakter informacyjny (np. treść podkładu mapowego) i nie są ustaleniami planu.

§ 3.

Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.

1. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielenia.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie także innych (niż określono w ust. 1), nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:
1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do ulicy publicznej, z zastrzeżeniem pkt 2,
2) jeżeli ulica publiczna jest "sięgaczem", oznaczonym na rysunku planu symbolem "K", można przy niej wydzielić nowe działki budowlane tylko w przypadku, gdy jest zakończona placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m; ograniczenie nie dotyczy sytuacji, gdy sięgacz ma obsługiwać tylko jedną działkę budowlaną,
3) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne lub własność komunalną,
4) nowe ulice wewnętrzne powinny być zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich nieruchomości (które obsługują); winny one spełniać warunki techniczne wymagane co najmniej dla ulic dojazdowych (“KD”), przy czym w szczególności ich szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10 m,
5) minimalna powierzchnia działki, na której można zlokalizować nowy budynek mieszkalny lub mieszkalny z towarzyszącą funkcją gospodarczą, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami "MN", wynosi 200 m^2,
6) wymiary określone w pkt 5 dotyczą także minimalnej powierzchni działki z istniejącym budynkiem mieszkalnym, mieszkalnym z funkcją gospodarczą, w przypadku dokonywania nowego podziału działki na inne cele niż związane z wydzielaniem terenów dla ulic (dróg) publicznych lub dla elementów infrastruktury technicznej,
7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "MN" w przypadku lokalizacji nowych budynków, w których przewidywane jest więcej niż jedno mieszkanie, lub przebudowy istniejących, polegającej na zwiększeniu liczby mieszkań ustala się, że minimalna powierzchnia działki przypadająca na jedno mieszkanie wynosi 150 m^2,
8) minimalna szerokość frontu działki od strony ulicy publicznej lub ulicy wewnętrznej (zapewniającej dostęp do tej działki, na której można wznieść nowy budynek, nie

będący tymczasowym obiektem budowlanym) nie może być mniejsza niż:
   a) w zabudowie obrzeżnej ulic (zwartej, szeregowej) - 6 m,
   b) w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej - 12 m,
9) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały, prawem powszechnym oraz innymi przepisami miejscowymi.

§ 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. Obszar planu znajduje się w granicach **strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego**. Z tego powodu nowobudowane obiekty winny stylem architektonicznym i gabarytami nawiązywać do zabytkowej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie, reprezentacyjne elewacje budynków należy sytuować wzdłuż ulic oraz nie stosować materiałów elewacyjnych agresywnych w stosunku do obiektów zabytkowych, występujących w pobliżu.

2. Na obszarze objętym planem występują następujące **budynki ujęte w ewidencji dóbr kultury nie wpisane do rejestru zabytków**, o następujących adresach:
1) ul. Bema nr: 2, 4, 6,
2) Al. Jana Pawła II nr: 3, 8, 15,
3) ul. Mikołaja Kopernika nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12,
4) ul. Tadeusza Kościuszki nr: 7, 8, 13B,
5) ul. Parkowa nr: 5, 6,
6) ul. Piastowska nr: 1, 2, 3, 7, 8,
7) ul. Strzegomska nr: 3, 4, 6,
8) ul. Przyjaciół Żołnierza nr: 1, 7, 8, 9, 11, 15,
9) ul. Szpitalna nr: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13.

W odniesieniu do tych obiektów zmiana funkcji oraz wszelkie prace budowlane wymagają uzgodnienia z właściwym organem Ochrony Zabytków, a na wszelkie prace wykonywane w ich otoczeniu należy uzyskać opinię tego organu.

3. Sposób ukształtowania terenu ZP-1 winien zostać uzgodniony z właściwym organem Ochrony Zabytków, dla zachowania charakteru parku miejskiego z przełomu wieków.

4. W razie natrafienia, w trakcie prac ziemnych, na obiekty archeologiczne (w granicach całego obszaru planu), należy przerwać prace, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ Służby Ochrony Zabytków.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska.

1. W zasięgu granicy, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 5, występuje **jednoprocentowe zagrożenie powodzią**. W określonym tą granicą obszarze należy stosować rozwiązania odpowiednio zabezpieczające przed tym zagrożeniem i minimalizujące ewentualne skutki wystąpienia powodzi.

2. W zasięgu określonej na rysunku planu **strefy ochronnej wałów rzeki Nysa Szalona**, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 6, wszelka zmiana użytkowania terenów oraz działania inwestycyjne, w szczególności wymagające wykonywania wykopów ziemnych, nie mogą pogorszyć warunków funkcjonowania, a zwłaszcza naruszać stateczności wałów oraz w jakikolwiek sposób ograniczać do nich dostęp. Ponadto ww. działania mogą być podejmowane tylko przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów. W zagospodarowaniu tej strefy należy zapewnić możliwość przejazdu wzdłuż wału dla niezbędnej jego konserwacji oraz w sytuacjach awaryjnych

(np. w przypadku zagrożenia powodzią).

3. Należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych. W szczególności zakazuje się wznoszenia nowych budynków w odległości 3 m od górnej krawędzi koryta. Dopuszcza się natomiast zmianę przebiegu rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych. W przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odtworzyć.

4. Obszar planu podlega rygorom, wynikającym z ustanowienia **stref ochronnych ujęć wody**. Są to:

1) strefa zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Kaczawy, obejmująca cały obszar planu *(a także całe miasto)*,
2) strefa ochrony pośredniej ujęcia "Park", której granicę wyznaczono na rysunku planu, o czym mowa w § 2 ust. 1 pkt 7,
3) strefy ochrony bezpośredniej studni wchodzących w skład ujęcia "Park", których granice określają linie rozgraniczające terenów (o których mowa w § 23), oznaczonych na rysunku planu symbolem "WZ".

Na obszarze ww. stref obowiązują odpowiednie przepisy powszechne i miejscowe *(decyzje)*.

5. Na obszarze planu znajdują się następujące **pomniki przyrody**, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 8:

1) platan *Platanus acerifolia*, nr 597 (obwód 395 cm): Park Miejski - część północna, działka nr 260 (obręb 7 - Stare Miasto); numer rejestru 116 Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, dec. Nr SGW 71 z 1982 r.,
2) wiąz polny *Ulmus carpinifolia*, nr 359 (obwód: 280 cm); Park Miejski - część północna, działka nr 497/1 (obręb 7 - Stare Miasto); Uchwała Nr XXXVI/206/96 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 4 grudnia 1996 r.,
3) lipa drobnolistna *Tilia cordata*, nr 124 (obwód: 315 cm); Park Miejski - część północna, działka nr 495 (obręb 7 - Stare Miasto); Uchwała Nr XXXVI/206/96 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 4 grudnia 1996 r.,
4) lipa drobnolistna *Tilia cordata*, nr 122 (obwód: 350 cm); Park Miejski - część północna, działka nr 495 (obręb 7 - Stare Miasto); Uchwała Nr XXXVI/206/96 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 4 grudnia 1996 r.
5) dąb szypułkowy *Quercus robur*, nr 118 (obwód 330 cm) - ul. Przyjaciół Żołnierza 9, działka nr 578 (obręb 7 - Stare Miasto); Uchwała Nr XXXVI/206/96 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 4 grudnia 1996 r.,
6) bez czarny *Sambucus nigra*, nr 27 (obwód 100 cm) - posesja przy ul. Szpitalnej 5, działka nr 693/2 (obręb nr 7 - Stare Miasto); Uchwała Nr XXXVI/206/96 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 4 grudnia 1996 r.,
7) platan klonolistny *Platanus acerifolia*, nr 81 (obwód 305 cm) - posesja przy ul. Szpitalnej 13, działka nr 421/4 (obręb nr 7 - Stare Miasto); Uchwała Nr XXXVI/206/96 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 4 grudnia 1996 r.,
8) dąb szypułkowy *Quercus robur*, nr 79 (obwód 380 cm) - posesja przy ul. Szpitalnej 13, działka nr 421/4 (obręb nr 7 - Stare Miasto); Uchwała Nr XXXVI/206/96 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 4 grudnia 1996 r.

Działania podejmowane w odniesieniu do tych obiektów (oraz w ich otoczeniu) winny służyć ich zachowaniu i mogą być podejmowane jedynie w zgodzie z przepisami o ochronie przyrody *(powszechnymi i miejscowymi)*.

6. Wycinkę drzew innych niż owocowe należy ograniczyć do niezbędnego minimum,

wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu.

7. Wszelkie powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami ogrodowymi (warzywnymi, sadowniczymi); stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne.

8. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

9. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi, dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych i innych chronionych funkcji.

§ 6.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Zabudowa na obszarze planu powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, w nawiązaniu do regionalnych tradycji oraz przy uwzględnieniu warunków określonych w pozostałych ustaleniach niniejszej uchwały, w tym w szczególności w § 4 ust. 1.

2. Na działkach, na których wyznaczono **obowiązującą linię zabudowy** (o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 9, określa ona linię lokalizacji przyulicznych elewacji nowych budynków, z następującymi zastrzeżeniami:

1) dopuszcza się wyjście poza obowiązujące linie zabudowy - do 1,5 m w każdą stronę - z elementami urzeźbienia elewacji budynków, werandami, balkonami, wejściami itp.; elementy te nie mogą jednak zajmować więcej niż 20% długości elewacji budynku na danej działce,
2) wyjście poza określoną linię zabudowy, o czym mowa w pkt. 1, które polegałoby na wejściu w pas ulicy, nie może powodować utrudnień w ruchu (pieszym i kołowym) oraz może być dokonane tylko za zgodą zarządcy ulicy,
3) zakaz innej lokalizacji nowych budynków niż ta, o której mowa wyżej, dotyczy 25-metrowego pasa od ściśle określonej linii zabudowy w głąb działki; zakaz ten przestaje obowiązywać po wzniesieniu budynku(-ów) zajmujących cały odcinek tej linii w granicach danej działki,
4) na odcinkach, na których wyznaczono obowiązującą linią zabudowy, nowe budynki winny tworzyć zwarte ciągi zabudowy (ściany boczne sąsiadujących budynków powinny być "ślepe" i stawiane na granicy działki); regulacja nie dotyczy sytuacji, gdy na sąsiedniej działce istnieje budynek usytuowany w odległości mniejszej niż 8 m od granicy z daną działką, który ze względu na ukształtowanie architektoniczne (np. rozmieszczenie okien) nie może być włączony do wspólnej pierzei,
5) wysokość ściany tworzącej elewację przyuliczną nie może być niższa od 9 m (liczona od poziomu sąsiadującego z budynkiem chodnika),
6) zasady opisane w niniejszym ustępie nie obowiązują przy lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. **Nieprzekraczalna przyuliczna linia zabudowy**, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 10, dotyczy tylko nowych budynków z obiektami usługowymi zajmującymi kondygnację parterową (i ewentualnie wyższe kondygnacje), w których podłoga znajduje się co najwyżej 15 cm powyżej poziomu chodnika, a wysokość ściany tworzącej elewację przyuliczną nie jest niższa od 9 m (liczona od poziomu chodnika sąsiadującego z budynkiem): *inne budynki winny być lokalizowane zgodnie z ustaleniami ust. 4.*

4. W odniesieniu do przypadków nie wymienionych w ust. 2 i 3 obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy (dla nowych budynków nie będących obiektami tymczasowymi) przebiegająca w odległości:

1) 5 m od granicy z linią rozgraniczającą ulicy publicznej,
2) 4 m od granicy ulicy wewnętrznej.

5. Obowiązują również nieprzekraczalne linie zabudowy będące skutkiem z ustaleń § 5 ust. 3, a także inne wynikające z przepisów powszechnych.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków - liczona od powierzchni gruntu do górnego punktu dachu - nie może przekraczać wysokości:
   a) 12 m - na terenach o symbolach: "MN", "B", "KPG", "WZ" i "IT",
   b) 15 m - na terenach o symbolach: "MU", "MN,U", "UZ", "UO", "UI", "U,ZP-2" oraz - w odniesieniu do terenu o symbolu "OS" - innych niż kościół budynków,
   c) 18 m - na terenach o symbolu "MW",
   d) 25 m - kościół na terenie o symbolu "OS",
2) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
3) nowa zabudowa na terenach o symbolu "MN" i "MU" powinna być kryta stromymi, symetrycznymi dachami, o jednakowym - w granicach nieruchomości - nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 50°; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni każdego z budynków w inny sposób; dachy powinny być kryte tradycyjnymi materiałami lub ich wiernymi imitacjami.

7. Występująca na obszarze planu zabudowa substandardowa (zdegradowana) powinna być poddana rehabilitacji lub likwidacji, przy czym w odniesieniu do obiektów zabytkowych z zastrzeżeniem § 4 ust. 2.

8. W granicach poszczególnych nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady, pod warunkiem, że niezbędne miejsca parkingowe - za zgodą właściciela wskazanego terenu, w granicach i zgodnie z niniejszą uchwałą - zostaną wyznaczone w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który mają obsługiwać. Miejsca postojowe (parkingi) mogą być realizowane jako jedno- lub wielopoziomowe, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach.

9. W zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy zapewnić możliwość budowy doraźnie przygotowywanych budowli ochronnych i studni awaryjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W szczególności dla ich lokalizacji plan wskazuje tereny oznaczone symbolami: "ZP-2" i "ZP-3".

§ 7.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Nowo realizowane liniowe elementy infrastruktury technicznej mają być usytuowane pod ziemią oraz przebiegać/znajdować się w liniach rozgraniczających ulic/dróg (ogólnodostępnych publicznych oraz wewnętrznych), pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcjami komunikacyjnymi. Jeżeli umożliwiają to istniejące warunki, w pasach drogowych należy również

lokalizować towarzyszące sieciom urządzenia. Ponadto dla realizacji sieci i urządzeń, zarówno podziemnych, jak i nadziemnych, wskazuje się tereny oznaczone symbolem "IT", dla których zasady zagospodarowania określono w Rozdziale II.

2. Dopuszcza się:

1) przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust. 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
2) organizowanie napowietrznych przyłączy z istniejących napowietrznych linii przesyłowych: energetycznych i telekomunikacyjnych czasowo (tj. zanim linie zostaną skablowane i ułożone pod ziemią).

3. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci.

4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) zaopatrzenie w wodę poszczególnych jednostek terenowych, posesji lub obiektów poprzez podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej,
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych z poszczególnych terenów, posesji lub obiektów do gminnego/miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
3) odprowadzanie ścieków przemysłowych - po ich odpowiednim oczyszczeniu - na oczyszczalnię komunalną systemem szczelnych kanałów,
4) wszelkie ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód deszczowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,
5) odprowadzanie wód deszczowych, w tym z systemów, o których mowa w pkt 4, do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci średniego lub niskiego napięcia, w zależności od zapotrzebowania,
7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
8) dopuszcza się systemy ogrzewania oparte na cieple przesyłanym z ciepłowni, bądź na elektryczności, gazie lub oleju; dopuszcza się też niekonwencjonalne, proekologiczne systemy ogrzewania (np. energią słoneczną, wiatrową itp.),
9) telekomunikacja (w tym m.in. sieci telefoniczne, telewizyjne i komputerowe) - poprzez podłączenie do dostępnych systemów,
10) gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w indywidualnych pojemnikach; odprowadzanie odpadów stałych z poszczególnych posesji i terenów publicznych zgodnie z systemem gospodarki odpadowej w gminie,
11) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTEK TERENOWYCH

§ 8.

Wprowadza się podział obszaru objętego planem na **jednostki terenowe**, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

§ 9.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** przeznacza się dla zabudowy jednorodzinnej.

2. Nowe budynki, nie będące tymczasowymi obiektami budowlanymi, nie mogą, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6:
1) mieć mniej niż 1,5 kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja na poddaszu),
2) mieć więcej niż 2,5 kondygnacji nadziemnych (trzecia kondygnacja na poddaszu).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 4, dopuszcza się:
1) lokalizację zabudowy wielorodzinnej,
2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi funkcjami gospodarczymi np. usługowymi, produkcyjnymi, z wyjątkiem produkcji rolnej, i magazynowymi (powierzchnia lokalu przeznaczonego dla prowadzenia działalności magazynowej nie może przekraczać 50 m^2 p.u.) i/lub z towarzyszącymi usługami niekomercyjnymi,
3) lokalizację obiektów dla funkcji gospodarczych (z wyjątkiem obiektów służących produkcji rolnej) i/lub dla usług niekomercyjnych, bez zabudowy mieszkaniowej,
4) zieleń urządzoną (z wyjątkiem cmentarzy), w tym w ogródkach przydomowych i elementy małej architektury,
5) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci,
6) poszerzenie ulic publicznych węższych od 10 m oraz przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ciągów pieszych i rowerowych,
7) organizowanie parkingów, miejsc postojowych dla rowerów i budowę garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1 i ust. 3 pkt 1, 2, 3 i 5,
8) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 3 i 5-8, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska).

6. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 30% jej powierzchni. Na obszarach, które nie spełniały tego warunku w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do ich dotychczasowej powierzchni.

§ 10.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MU** i **MN,U** przeznacza się dla

zabudowy mieszkaniowej i usług (komercyjnych i niekomercyjnych), z zastrzeżeniem ust. 5.

2. Nowe budynki, nie będące tymczasowymi obiektami budowlanymi, nie mogą z zastrzeżeniem § 6 ust. 6:

1) mieć mniej niż 2 kondygnacje nadziemne na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "MU", z wyjątkiem zespołów garaży, które mogą być jednokondygnacyjne,
2) mieć więcej niż 3,5 kondygnacji nadziemnych (czwarta kondygnacja na poddaszu).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5, dopuszcza się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi funkcjami gospodarczymi, innymi niż usługowe,
2) lokalizację obiektów dla innych niż usługowe funkcje gospodarcze bez zabudowy mieszkaniowej,
3) zieleń urządzoną (z wyjątkiem cmentarzy), w tym ogrody przydomowe i elementy małej architektury,
4) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci,
5) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ciągów pieszych i rowerowych,
6) organizowanie parkingów, miejsc postojowych dla rowerów i budowę garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1 i ust. 3 pkt 1, 2 i 4; dopuszcza się także wolnostojące budynki, w których znajdzie się co najmniej 5 miejsc garażowych/parkingowych,
7) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom w sposób określony w § 7.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 5-7, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska).

6. Jeżeli na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) powierzchnia terenów biologicznie czynnych przekracza obecnie 15% całkowitej powierzchni, jej udział nie może być zmniejszony poniżej tej granicy.

§ 11.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MW** przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Nowe budynki nie mogą mieć więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5, dopuszcza się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi funkcjami gospodarczymi np. usługowymi, produkcyjnymi - z wyjątkiem produkcji rolnej, i magazynowymi (powierzchnia lokalu przeznaczonego dla prowadzenia działalności magazynowej nie może przekraczać 50 m^2 p.u.) i/lub z towarzyszącymi usługami niekomercyjnymi,
2) lokalizację obiektów dla funkcji gospodarczych (z wykluczeniem służących produkcji rolnej) i/lub dla usług niekomercyjnych, bez zabudowy mieszkaniowej,
3) zieleń urządzoną (z wyjątkiem cmentarzy) i elementy małej architektury,

4) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci,
5) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ciągów pieszych i rowerowych,
6) organizowanie parkingów, miejsc postojowych dla rowerów i budowę garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1 i ust. 3 pkt 1, 2 i 4; dopuszcza się także wznoszenie wolnostojących budynków, w których znajdzie się co najmniej 5 miejsc garażowych/parkingowych,
7) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 5-7, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska).

6. Jeżeli na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) powierzchnia terenów biologicznie czynnych przekracza obecnie 15% całkowitej powierzchni, jej udział nie może być zmniejszony poniżej tej granicy.

§ 12.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ** przeznacza się dla usług opieki zdrowotnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) lokalizację usług towarzyszących,
2) zieleń urządzoną (z wyjątkiem cmentarzy) i elementy małej architektury,
3) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci,
4) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ciągów pieszych i rowerowych,
5) organizowanie parkingów, miejsc postojowych dla rowerów i budowę garaży,
6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4-6, nie powinno zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych w granicach jednostki terenowej nie może wynosić mniej niż 30% jej powierzchni.

§ 13.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UO** przeznacza się dla usług oświaty i towarzyszących usług sportu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się, pod warunkiem nie kolidowania z usługami oświaty:
1) lokalizację innych usług towarzyszących
2) zieleń urządzoną (z wyjątkiem cmentarzy) i elementy małej architektury,
3) lokalizację ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 4 ust. 2 pkt. 3 i 4, oraz

ciągów pieszych i rowerowych,
4) organizowanie parkingów i miejsc postojowych dla rowerów,
5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3-5, nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni jednostki terenowej.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych powinna zajmować nie mniej niż 20% jednostki terenowej.

§ 14.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UI** przeznacza się dla straży pożarnej i innych usług bezpieczeństwa publicznego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) lokalizację funkcji mieszkalnictwa zbiorowego dla osób obsługujących obiekty, o których mowa w ust. 1,
2) zieleń urządzoną (z wyjątkiem cmentarzy) i elementy małej architektury,
3) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
4) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ciągów pieszych i rowerowych,
5) organizowanie parkingów, miejsc postojowych dla rowerów i budowę garaży,
6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4-6, nie powinno zająć łącznie więcej niż 60% powierzchni terenu.

§ 15.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **OS** przeznacza się dla obiektu kultu religijnego (kościoła).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) lokalizację towarzyszących funkcji (np. plebanii, ośrodka katechetycznego, kaplicy itp.) z wyjątkiem cmentarzy z pochówkami w ziemi,
2) zieleń urządzoną (z zastrzeżeniem ust. 1) i elementy małej architektury,
3) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci,
4) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ciągów pieszych i rowerowych,
5) organizowanie parkingów, miejsc postojowych dla rowerów i budowę garaży,
6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4-6, nie powinno zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych w granicach jednostki terenowej nie może wynosić mniej niż 30% jej powierzchni.

§ 16.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U,ZP-1** i **U,ZP-2** przeznacza się dla usług nie kolidujących z sąsiadującą funkcją parkową i rygorami strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Park".

2. Nowe budynki, nie będące tymczasowymi obiektami budowlanymi, z zastrzeżeniem ust. 5, nie mogą:
1) mieć mniej niż 2 kondygnacje nadziemne,
2) mieć więcej niż 3,5 kondygnacji nadziemnych (czwarta kondygnacja na poddaszu).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5 i § 5 ust. 4, dopuszcza się:
1) zieleń urządzoną (z wyjątkiem cmentarzy) i elementy małej architektury,
2) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci,
3) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ciągów pieszych i rowerowych,
4) organizowanie miejsc postojowych dla rowerów i budowę garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1 i ust. 3 pkt 2,
5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 3-5, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu.

5. Na terenie oznaczonym symbolem "U,ZP-1" rozbudowa i modernizacja istniejących obiektów budowlanych oraz ewentualne wznoszenie nowych winno uwzględniać zagrożenie powodziowe.

6. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych w granicach jednostki terenowej nie może wynosić mniej niż 30% jej powierzchni.

§ 17

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP-1** przeznacza się dla parku miejskiego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) elementy małej architektury,
2) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci,
3) przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych,
4) organizowanie miejsc postojowych dla rowerów,
5) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 3 i 4,
6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7.

3 Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 5-6, nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych w granicach jednostki terenowej nie może wynosić mniej niż 80% jej powierzchni.

§ 18.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP-2** i **ZP-3** przeznacza się dla skwerów miejskich oraz dla doraźnie przygotowywanych budowli ochronnych i studni awaryjnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) lokalizację usług wyłącznie w tymczasowych obiektach budowlanych,
2) elementy małej architektury,
3) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci,
4) przeprowadzenie ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych,
5) organizowanie miejsc postojowych dla rowerów,
6) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, nie powinno zająć więcej niż 20% powierzchni terenu.

4. Na terenie oznaczonym symbolem "ZP-3" zachowuje się istniejące budowle ochronne.

5. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych w granicach jednostki terenowej nie może wynosić mniej niż 30% jej powierzchni.

§ 19.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **WW** przeznacza się dla koryta rzeki Nysa Szalona, jej wałów i obszaru międzywala.

2. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, musi być zgodne z odpowiednimi przepisami powszechnymi i miejscowymi.

§ 20.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **B** przeznacza się dla bazy sprzętu transportowego i budowlanego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) lokalizację usług nie kolidujących z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, oraz magazynów i składów,
2) zieleń urządzoną (z wyjątkiem cmentarzy) i elementy małej architektury,
3) lokalizację ulic wewnętrznych według zasad określonych w § 3 ust.2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych,
4) organizowanie parkingów oraz miejsc postojowych dla rowerów,
5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7,
6) lokalizację obiektów związanych z gospodarką komunalną, z wyjątkiem spalarni śmieci, składowisk odpadów komunalnych oraz oczyszczalni ścieków bytowych.

3. Nie mniej niż 10% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1, należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną *(przede wszystkim izolacyjną).*

4. W sąsiedztwie granic terenu, o którym mowa w ust. 1, z terenem oznaczonym symbolem "MN", należy wprowadzić zagospodarowanie ograniczające rozprzestrzenianie się ewentualnych uciążliwości.

5. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia i wprowadzanie na części lub całości jednostki terenowej ustaleń § 9.

§ 21.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPG** przeznacza się dla zespołów garaży.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) lokalizację usług nie kolidujących z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1,
2) zieleń urządzoną (z wyjątkiem cmentarzy) i elementy małej architektury,
3) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ciągów pieszych i rowerowych,
4) organizowanie parkingów, miejsc postojowych dla rowerów,
5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7.

§ 22.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP** przeznacza się dla parkingu terenowego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) lokalizację usług w tymczasowych obiektach budowlanych,
2) zieleń urządzoną (z wyjątkiem cmentarzy) i elementy małej architektury,
3) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ciągów pieszych i rowerowych,
4) organizowanie miejsc postojowych dla rowerów,
5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 7.

3. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych w granicach jednostki terenowej nie może wynosić mniej niż 15% jej powierzchni.

§ 23.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ** przeznacza się dla urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, sposób zagospodarowania regulują odpowiednie przepisy powszechne i miejscowe (decyzje), określające sposób zagospodarowania i użytkowanie obszarów stref ochrony bezpośredniej ujęć wody.

§ 24.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **IT** przeznacza się dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się pod warunkiem, że nie będzie kolizji z przeznaczeniem określonym w ust. 1:

1) lokalizacje usług w tymczasowych obiektach budowlanych,
2) zieleń urządzoną (z wyjątkiem cmentarzy) i elementy małej architektury,
3) organizowanie/budowę parkingów i miejsc postojowych dla rowerów,
4) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ciągów pieszych i rowerowych.

§ 25.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KL, KD** i **K** przeznacza się na pasy ulic publicznych (istniejących i planowanych do modernizacji lub realizacji) - lokalnych (KL), dojazdowych (KD) i "sięgaczy" węższych od 10 m (K).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się

1) przeprowadzanie podziemnych liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
2) przeprowadzanie ścieżek rowerowych oraz organizowanie miejsc postojowych dla rowerów,
3) wprowadzanie zieleni wysokiej, średniej i niskiej, w sposób nie kolidujący z funkcją ulicy, a w szczególności nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu,
4) organizację miejsc postojowych dla samochodów oraz, na ulicach oznaczonych symbolem "KL", przystanków komunikacji autobusowej.

Rozdział III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 26.

Na obszarze objętym planem stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) ustala się w wymiarze 30%. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, bądź zbywalnych na jej rzecz, jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 27.

Dokonuje się zmiany przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dla których w niniejszej uchwale ustalono inne przeznaczenie niż dotychczasowe.

§ 28.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego.

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jawora.

§ 30.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Jaworze

Mariusz Barański