

## 4063

### UCHWAŁA NR XVI/64/11 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZE

z dnia 31 sierpnia 2011 r.

#### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Jaworze nr XXVII/150/08 z dnia 29 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego Rada Miejska w Jaworze uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1

##### Zakres regulacji

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora zatwierdzonego uchwałą nr XXV/196/2000 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 27 października 2000 r. wraz ze zmianą uchwałą nr LXIII/324/2006 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 6 marca 2006 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego zatwierdzonego uchwałą nr LXVII/343/06 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 28 czerwca 2006 r.

3. Granice obszaru objętego uchwałą określono na rysunku zmiany planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki nr 1, 2, 3 – rysunek zmiany planu w skali 1 : 1000,
- 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu,
- 3) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego zatwierdzonego uchwałą nr LXVII/343/06 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 28 czerwca 2006 r.;
- 2) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię posadowienia lub linię styczną do najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji

frontowej budynku mieszkalnego, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,6 m, balkonów, galerii, ganków, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych – nie więcej niż 2,5 m;

- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy nie mogą przekroczyć. Nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 5) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia w rozumieniu przepisów szczególnych, w tym inwestycje z zakresu łączności publicznej, przewody lub urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach, dojścia, dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość dla obiektów budowlanych i urządzeń z wykluczeniem masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, dla których wysokości nie ustala się.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym, a także symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 4) granica strefy B ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny.

#### Rozdział 2

##### Ustalenia ogólne

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów dla potrzeb prowadzenia robót budowlanych.

2. Zakaz lokalizowania masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych w strefie B ochrony konserwatorskiej.

3. Zakaz prowadzenia działalności w zakresie skupu oraz składowania złomu i materiałów wtórnych, skupu produktów rolnych, skupu i składowania urządzeń mechanicznych, pojazdów lub ich części.

4. Zakaz realizacji ogrodzeń wyższych niż 160 cm, przy czym powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 35% powierzchni przęśla.

5. Zakaz grodzenia terenu wzdłuż cieku wodnego (rz. Młynówka) w pasie szerokości 4,0 m od granicy cieku.

**§ 4.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska.

2. Nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej związanej z prowadzeniem prac ziemnych ustala się nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej zagospodarowanie jako biologicznie czynnej.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Strefa B ochrony konserwatorskiej – na terenie o symbolu **2MN**, **3MN** objętym ochroną konserwatorską działalność konserwatorska zmierza do zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego. Nakaz dostosowana nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Zakaz dominowania nowej zabudowy nad zabudową historyczną. Obiekty budowlane stanowiące dominanty architektoniczne powinny być realizowane w sposób nienaruszający krajobrazu z historycznie ukształtowanymi dominantami (zakazuje się masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych). Nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej zabudowy pod względem materiału elewacyjnego oraz pokrycia dachu.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Zakaz realizacji reklam nie spełniających niżej wymienionych warunków:

- 1) odległość reklamy od pasa drogi publicznej minimum 4,0 m;
- 2) wysokość obiektów reklamowych nie większa niż 4,0 m;
- 3) powierzchnia reklamy nie większa niż 4,0 m<sup>2</sup>, dla terenu w strefie ochrony konserwatorskiej nie większa niż 2,5 m<sup>2</sup>;

4) łączna powierzchnia reklam zlokalizowana na jednym budynku nie większa niż 6,0 m<sup>2</sup>, dla terenu w strefie ochrony konserwatorskiej nie większa niż 4,0 m<sup>2</sup>.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Granica terenu potencjalnego zagrożenia wodami powodziowymi stanowi zasięg powodzi po awarii istniejących wałów przeciwpowodziowych. Na terenie o symbolu **3MN** fundamenty nowo realizowanych obiektów powinny być odpowiednio skonstruowane i głęboko posadowione na warstwach gruntów, które nie ulegną rozmyciu. Elementy obiektów powinny uwzględniać zalanie oraz siłę naporu wody. Ustala się zakaz lokalizowania inwestycji oraz składowania materiałów mogących spowodować skażenie środowiska w przypadku zalania wodami powodziowymi.

2. Strefa techniczna wzdłuż linii elektroenergetycznej 20 kV L-328. Na terenie o symbolu **3MN** należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu o szerokości 20 m od osi sieci elektroenergetycznej. Wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi oraz w uzgodnieniu z zarządcą sieci, w sposób niezagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi. Obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów pod linią elektroenergetyczną o wysokości większej niż 3,5 m.

3. Tereny objęte planem położone są w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej w Przybkowie dla miasta Legnicy, ustanowionej Decyzją Wojewody Legnickiego Nr OŚ.III.6210-2/56/95 z dnia 28 sierpnia 1995 r. Obowiązują nakaazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przedmiotowej decyzji.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zasady

1. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>. Nie dotyczy podziału terenu dla powiększenia działki sąsiedniej, podziału terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, zieleń urzędzona.

2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 20% lub równoległe do granic działek sąsiednich.

3. Szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, zabudowy usługowej: minimum 16,0 m, maksymalnie 35,0 m.

4. Jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że obsługa komunikacyjna dotyczy nie więcej niż 4 działek budowlanych. W przypadku wydzielania więcej niż 4 nowych działek budowlanych obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez wydzielanie drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0 m. W przypadku dojazdu do maksymalnie 3 działek

budowlanych dopuszcza się stosowanie drogi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6 m. Na drogach dojazdowych zamkniętych do więcej niż 3 działek budowlanych należy stosować place manewrowe o wymiarach min. 12,5 x 12,5 m.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Nakaz zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne i remontowe w obrębie sieci powinny zapewnić jej ochronę i prawidłową eksploatację. W przypadku kolizji z planowanym zainwestowaniem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Odprowadzenie ścieków – ścieki bytowo gospodarcze do sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków powierzchniowo na teren działki bez naruszania interesów osób trzecich w zakresie zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich, dokonywania spływu wód opadowych na teren sąsiedniej nieruchomości.

5. Energia elektryczna – poprzez podłączenie do sieci elektroenergetycznej.

6. Ciepło – z indywidualnej kotłowni wyposażonej w wysokosprawne systemy grzewcze pracujące w oparciu o paliwa ekologiczne związane z olejem opałowym, gazem, energią elektryczną drewnem, ekogroszkiem.

7. Gospodarowanie odpadami – odpady komunalne wywożone przez uprawnione jednostki na składowisko odpadów komunalnych.

8. Obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, wliczając w to miejsce garażowe na działce budowlanej według wskaźników:

- 1) 1 miejsce na lokal mieszkalny,
- 2) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Teren **1MN** do czasu zagospodarowania zgodnego z planem może być przeznaczony tymczasowo na zielenie urządzoną ogólnodostępną z zakazem realizacji obiektów kubaturowych.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące stawek procentowych.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości 30%.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe

**§ 12.** Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki zagospodarowania:

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu – **1MN**

1) przeznaczenie terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi,

b) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki zagospodarowania

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy:

– dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego maksymalnie 9,0 m,

– dla budynku gospodarczego i garażowego wolno stojącego nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,5 m,

– dla urządzeń infrastruktury technicznej 6,5 m;

c) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – maksymalnie 0,70,

d) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – minimum 0,30,

e) geometria dachu – obowiązuje dach dwu- lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej min. 35° maks. 48°, kryte dachówką w kolorze ceglastym, brązowym. Przy realizacji ganków, zadaszeń, garaży, budynków gospodarczych dopuszcza się dach płaski.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu – **2MN**

1) przeznaczenie terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi,

b) dopuszcza się realizację budynków usługowych dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej o charakterze usługi, obsługi, drobnej wytwórczości i rzemiosła,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki zagospodarowania:

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy:

– dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego maksymalnie 9,0 m,

– dla budynku gospodarczego i garażowego wolno stojącego nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,5 m,

– dla urządzeń infrastruktury technicznej 6,5 m;

c) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,60,

d) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – minimum 0,40,

e) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie na-

chylenia połaci dachowej min. 35° maks. 48°, kryte dachówką w kolorze ceglastym, brązowym. Przy realizacji ganków, zadaszeń, garaży, budynków gospodarczych dopuszcza się dach płaski.

3. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem – **3MN**

1) przeznaczenie terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej z zakazem lokalizacji masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki zagospodarowania:

- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy:
  - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego maksymalnie 9,0 m,
  - dla budynku gospodarczego i garażowego wolnostojącego nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,5 m,
  - dla urządzeń infrastruktury technicznej 6,5 m;

c) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,60,

d) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – minimum 0,40,

e) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej min. 35° maks. 48°, kryte dachówką w kolorze ceglastym, brązowym. Przy realizacji ganków, zadaszeń, garaży, budynków gospodarczych dopuszcza się dach płaski.

#### **Rozdział 4**

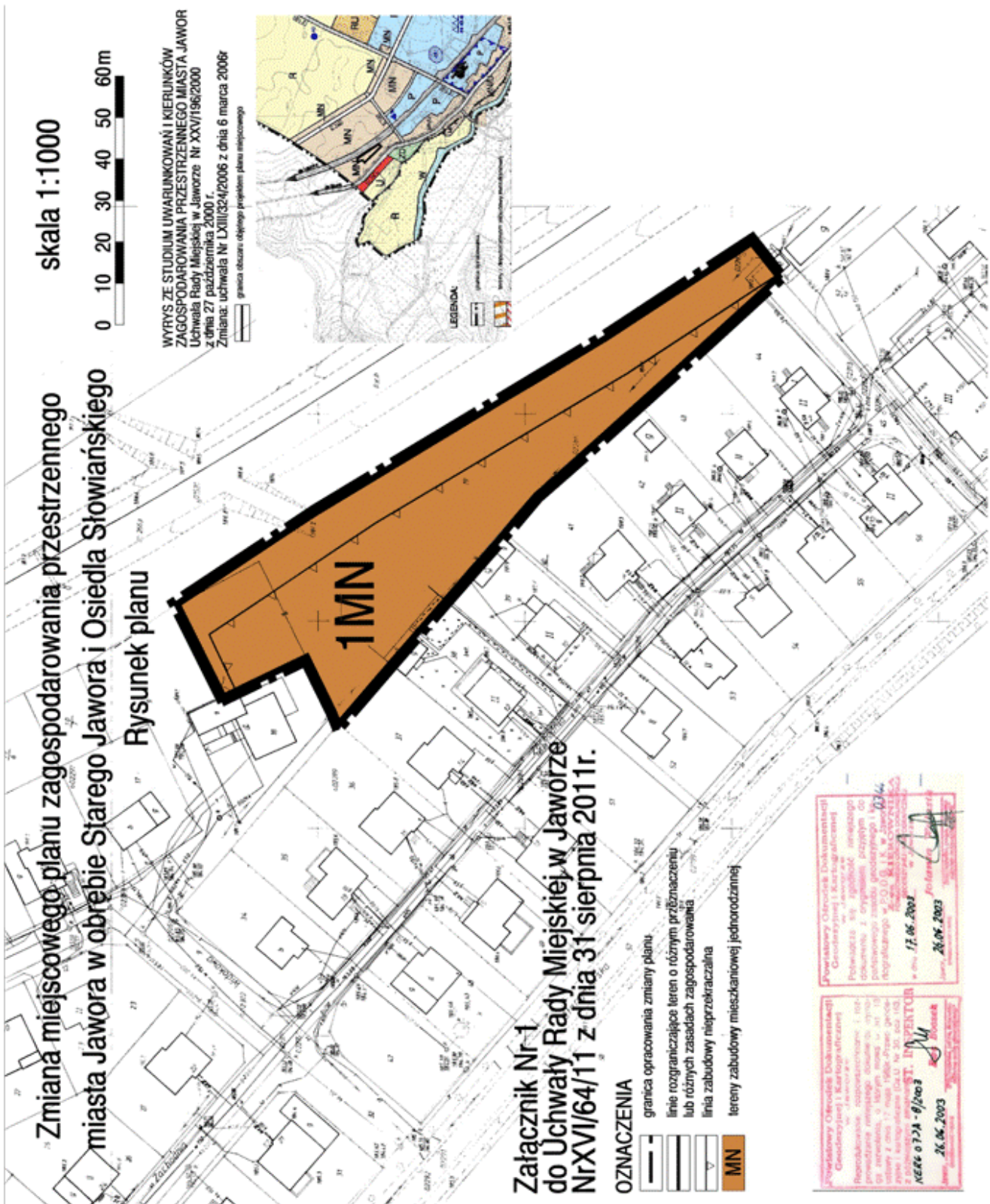
##### **Przepisy końcowe**

**§ 13.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jawora.

**§ 14.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej miasta Jawora.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Andrzej Madej*

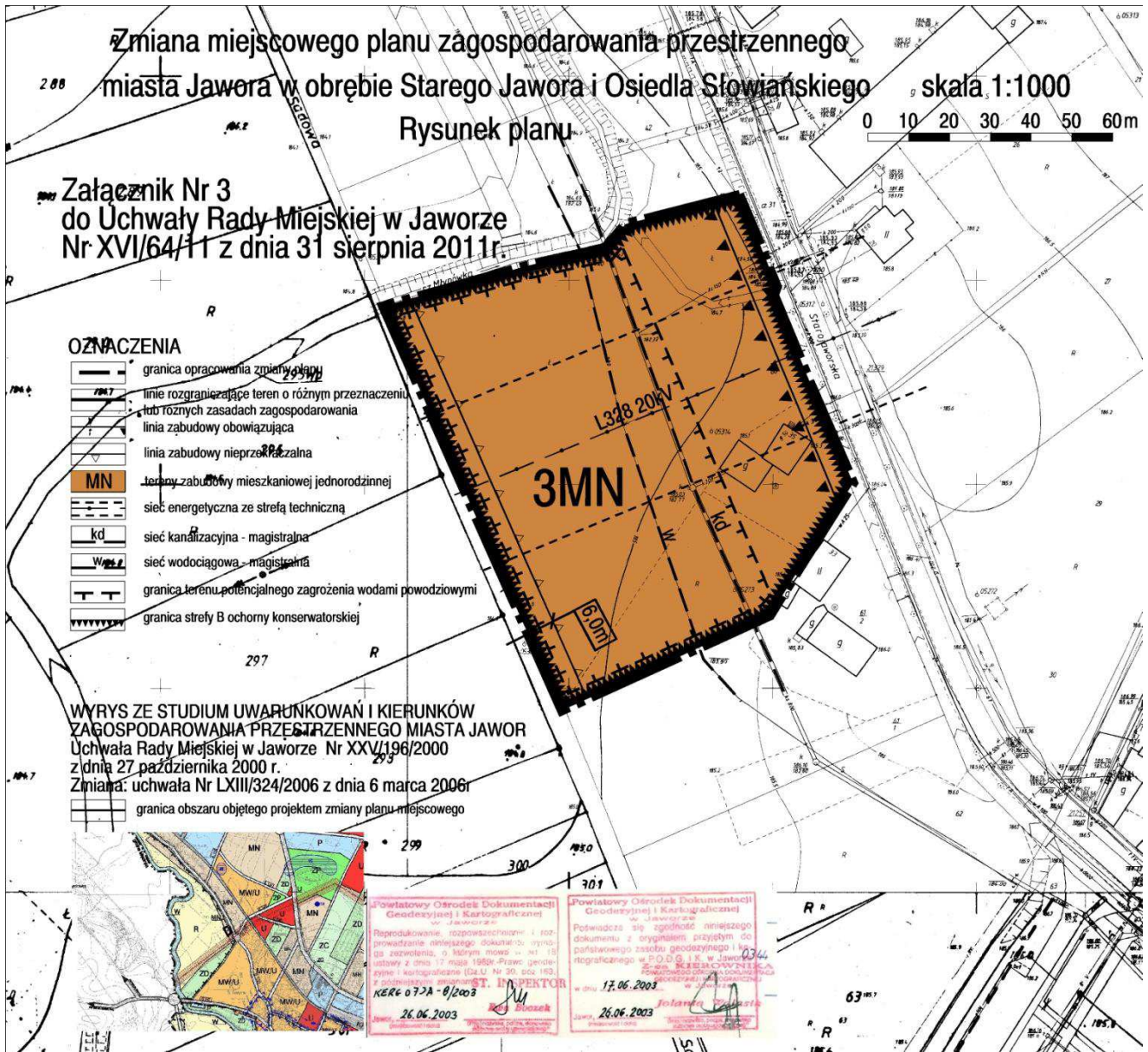
Załącznik nr 1 do uchwały nr XVI/64/  
/11 Rady Miejskiej W Jaworze z dnia  
31 sierpnia 2011 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/64/  
/11 Rady Miejskiej W Jaworze z dnia  
31 sierpnia 2011 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI/64/  
/11 Rady Miejskiej W Jaworze z dnia  
31 sierpnia 2011 r.



**Załącznik nr 4 do uchwały nr XVI/64/  
/11 Rady Miejskiej W Jaworze z dnia  
31 sierpnia 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) Rada Miejska w Jaworze rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Zgłaszający uwagę:  
Mieszkaniec miasta Jawor

Treść uwagi:

Z uwagi na znaczne ograniczenia użytkowania mojej działki związane z przebiegiem istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej L 328 20kV oraz sieci kanalizacyjnej magistralnej wnoszę o przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej na 5,0m od osi ulicy Sadowej, gdyż jest to droga gruntowa. Korykta znacznie poprawi możliwość zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem przedmiotowej działki. Ponadto zwracam się z prośbą o zniesienie na mojej działce strefy B ochrony konserwatorskiej, ponieważ w sąsiedztwie nie występują elementy historycznego układu przestrzennego ani obiekty o walorach zabytkowych. W związku z powyższym wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu w obrębie działki nr 60 z 3MN na 1MN.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jaworze w sprawie rozpatrzenia uwag:

– Uwaga nieuwzględniona w zakresie przesunięcia na 5 m od osi ulicy Sadowej, nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Natomiast wprowadza się zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy, z obowiązującej – zgodnie z dotychczasowym rysunkiem przedmiotowego planu miejscowego – na odległość 6 m do granicy działki, ponieważ nie wyklucza się w przyszłości, w dalszej perspektywie rozwoju miasta, zaliczenia drogi Sadowej do dróg publicznych gminy Jawor.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 Nr 19, poz. 115 z późn. zm.) obiekty budowlane lokalizowane przy drogach gminnych powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Przy braku możliwości ustalenia odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni (obecnie brak jezdni), ustalono nieprzekraczalną odległość dla projektowanych obiektów budowlanych w odległości 6 m od granicy działki z drogą) ulicą Sadową w Jaworze.

– Uwaga nieuwzględniona w zakresie zniesienia strefy B ochrony konserwatorskiej, ponieważ Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy postanowił nie wyrazić zgody na likwidację przedmiotowej strefy ochrony konserwatorskiej w granicach jednostki 3MN i dokonanie zmiany jednostki na 1MN.

**Załącznik nr 5 do uchwały nr XVI/64/  
/11 Rady Miejskiej W Jaworze z dnia  
31 sierpnia 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie Starego Jawora i Osiedla Słowiańskiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z ustawą o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.