

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 i zagospodarowaniu 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;

ZAŁĄCZNIK DO:

— pisma wypis  
— informacji o terenie  
— decyzji GN. 6727. 171. 2021  
18 stron dla  
Nr. wniosek o wydanie dnia 28.12.2021  
Z up. BURMISTRZA

Zbigniew Stręk  
KIEROWNIK  
Referatu Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego

- 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 pieszko-jezdných;
- 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 15m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie 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 100m<sup>2</sup>, budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 200m<sup>2</sup> 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 400m<sup>2</sup> 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 zieleni 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, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, z dopuszczeniem małej architektury i urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 16) Tereny zieleni izolacyjnej - tereny zieleni pełniące 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 podróży, 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 podróży, 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-jezdnym - tereny ciągów pieszo-jezdnym, umożliwiające ruch pieszzy oraz ruch i postój pojazdów;
- 29) Tereny ciągów pieszych - tereny ciągów pieszych, umożliwiające ruch pieszzy;
- 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 ład 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-jezdnym 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 bryły 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 Sądówki 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) Wierzbak od Chotli do Kojszówki o kodzie PLRW600016138872, która stanowi część scalonej części wód Wierzbak (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 wnętrza urbanistycznych i zespołów zabudowy, kompozycję historycznej zieleni, oraz poszczególne elementy tego układu - historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni);

- 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na każdy obiekt handlowy;
  - 4) dla pozostałych obiektów usługowych należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na każdy obiekt usługowy;
  - 5) dla obiektów produkcyjnych należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> 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 pyłących, 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 dolów 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 m<sup>2</sup>, zaś szerokość 3,5 m.
3. Warunki określające zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek (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 60° do 120°.

### 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:



- 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 m<sup>2</sup>;
  - 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) zieleni urządzona.
- 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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 surowki 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 ład 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 m<sup>2</sup>;
  - 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. 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 pełniących 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 pełniących 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 pełniące 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.



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%.

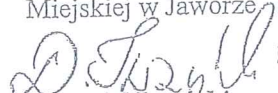
**Rozdział 4.  
USTALENIA KOŃCOWE.**

**§ 75.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jawora.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Jaworze

  
Daniel Iwański

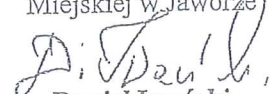
Za zgodność z oryginałem.

Jawor, dnia 28.12.2021

KANCELARIA  
(podpis)  
Referat ds. gospodarki finansowej i planowania  
i Planowania finansowego

  
Zbigniew Stręk

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Jaworze

  
Daniel Iwański