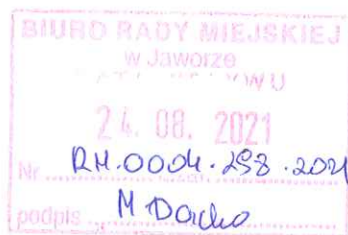


GN.0006.4.2021

Jawor, dnia 10 sierpnia 2021 r.



**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Jaworze**

**Daniel Iwański**

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w załączeniu przekazuję projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ulic: Lubińskiej, Kuzienniczej i Wiejskiej do granic administracyjnych miasta Jawor**”, w celu jej podjęcia.

Załączniki:

1. projekt uchwały w sprawie do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ulic: Lubińskiej, Kuzienniczej i Wiejskiej do granic administracyjnych miasta Jawor”;
2. uzasadnienie.

Z up. BURMISTRZA  
*Ewelina Szytkler*  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W JAWORZE**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawor  
w obrębie ulic: Lubińskiej, Kuzienniczej i Wiejskiej do granic administracyjnych miasta Jawor**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XIV/139/2020 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ulic: Lubińskiej, Kuzienniczej i Wiejskiej do granic administracyjnych miasta Jawora, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora, przyjętego uchwałą Nr XIII/70/2015 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 26 sierpnia 2015 r., Rada Miejska w Jaworze uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora w obrębie ulic: Lubińskiej, Kuzienniczej i Wiejskiej do granic administracyjnych miasta Jawora, w granicach określonych na rysunku zmiany planu.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 2.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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.

**§ 2.**

1. Następujące określenia stosowane w tekście uchwały oznaczają:
  - 1) zmiana planu – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
  - 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
  - 3) przeznaczenie podstawowe – jest to przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w zmianie planu liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
  - 4) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie przeważają na terenie, nie zajmując więcej niż 40% działki i łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce; przeznaczenie uzupełniające może być realizowane jako pierwszy etap inwestycji przed przeznaczeniem podstawowym z zachowaniem zapewnienia nieprzekraczania ustalonej proporcji udziału przeznaczenia uzupełniającego;

- 5) usługi publiczne – funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz usług o charakterze ogólnospołecznym;
  - 6) usługi – funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki, usług bytowych, obsługi komunikacji, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, w tym stacje paliw, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz działalności mających charakter usługi i obsługi mieszkańców;
  - 7) urządzenia towarzyszące – urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe, parkingowe, garaże, obiekty i budynki gospodarcze, wiaty gospodarcze i garażowe oraz obiekty małej architektury;
  - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji, ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
  - 9) dach płaski – dach o spadku do 12 stopni;
  - 10) tereny obsługi gospodarki komunalnej – tereny lokalizowania urzędzeń, obiektów i zabudowy usługowej związanych z zaspokajaniem potrzeb ludności w zakresie usług administracji, opieki społecznej, gospodarki komunalnej, zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, transportem publicznym, zarządzaniem i utrzymaniem dróg publicznych, gospodarowaniem terenami zielonymi i utrzymaniem porządku, opieki nad zwierzętami bezdomnymi (schroniska dla zwierząt).
  - 11) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej); do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 3.

#### 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku zmiany planu są:

- 1) granica obszaru opracowania zmiany planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
  - 5) korytarz infrastrukturalny – pas technologiczny istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV;
  - 6) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa;
  - 7) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV;
2. Pozostałe oznaczenia rysunku zmiany planu, niewymienione w ust.1, są informacyjne.

### § 4.

W zmianie planu nie określa się:

- 1) granic terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innych niż wynikających z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 5.**

W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego należy zachować szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 14 planu oraz ustala się:

- 1) poza wyznaczoną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zachowaniem wymagań dotyczących minimalnej odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni;
- 2) dopuszczenie stosowania naczółków i zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 3) zakaz wprowadzania lukarn o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) następujące zasady zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy dla terenów istniejącej zabudowy:
  - a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granic działki oraz w granicach działek,
  - b) dopuszcza się zmianę przeznaczenia budynków na inne funkcje zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
  - c) dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych,
  - d) dopuszcza się budowę nowych budynków wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy na działkach niezabudowanych, w tym na wtórnie wydzielonych działkach,
  - e) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w zmianie planu wysokości zabudowy dopuszcza się remonty rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości,
  - f) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w zmianie planu dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu lub realizację dachów zgodnie z planem,
  - g) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych zmianą planu linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, rozbudowy i przebudowy pod warunkiem niezbliżania się bryłą budynku do drogi od której ustalono linię zabudowy.

#### **§ 6.**

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

1. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenu oznaczonego symbolem IUP/U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, określone przepisami odrębnymi.

2. W obszarze opracowania zmiany planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, w tym rodzaju i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do obiektów drogami przeciwpożarowymi, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5 m, zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### § 7.

1. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
  - 1) maksymalną wysokość budowli 50 m, jeżeli przepisy szczegółowe zawarte w § 15 zmiany planu nie stanowią inaczej;
  - 2) zachowanie zieleni wysokiej śródpolnej i przy drogach publicznych.
2. Ograniczenie wysokości zabudowy nie obowiązuje dla budynków i budowli z zakresu inwestycji łączności publicznej.

#### § 8.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych.
2. Odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

#### § 9.

1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych jako teren przestrzeni publicznej ustala się teren usług publicznych i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem IUP/U;
2. Na terenach przestrzeni publicznej dopuszcza się:
  - 1) trasy rowerowe i ciągi piesze;
  - 2) lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi, tymczasowych obiektów usługowo - handlowych o powierzchni do 35 m<sup>2</sup>, zieleni urządzonej i izolacyjnej, urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenach przestrzeni publicznej ustala się:
  - 1) ciągi piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych;
  - 2) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe, zieleni oraz urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować z zachowaniem zasad bezpieczeństwa oraz wymagań przepisów odrębnych;
  - 3) wysokość tymczasowych obiektów usługowo – handlowych nie może przekroczyć 6 m.

#### § 10.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg publicznych;
  - 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - a) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - b) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - c) inne obiekty usługowe – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
    - d) zabudowa produkcyjna – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.
  - 3) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Miejsca postojowe dopuszcza się lokalizować na nieruchomościach jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych, budynkach garażowych wolnostojących, garażach podziemnych lub garażach wielopoziomowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na całym obszarze opracowania zmiany planu dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych.
4. W ciągach dróg publicznych w strefach zabudowanych, należy zapewnić ciągi piesze wydzielone lub jako budowę dróg w formie ciągów pieszo – jezdnych, przystosowanych do poruszania się osób niepełnosprawnych.
5. Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia istniejących ulic do docelowej szerokości w liniach rozgraniczających, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych.
6. Dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących dróg w istniejących granicach własności.
7. Dopuszcza się etapową realizację i poszerzenie dróg do ustalonych linii rozgraniczających.

## § 11.

W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa: lokalizowanie wszystkich stałych i tymczasowych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziomem terenu wymaga zachowania przepisów odrębnych, w tym dotyczących oznakowania tych obiektów.

## § 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i przeniesienie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidującej z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym dopuszcza się zmiany przekroju przewodów istniejących.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć.
4. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej;
  - 3) dopuszcza się stosowanie grupowych systemów oczyszczania ścieków;
  - 4) dla budynków, które z powodów technicznych lub ekonomicznych nie mogą być obsługiwane przez sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 5) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, urządzeń skrzynek rozsączających, zbiorników otwartych, zbiorników zamkniętych, zbiorników podziemnych na własnym terenie lub do istniejących rowów do studni lub rozprowadzenie w ramach terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczenia paliwa gazowego; w takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców;
  - 2) ze zbiorników z gazem płynnym.

7. W zakresie sieci gazowej wysokiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana sieci gazowej wysokiego ciśnienia zgodnie z rysunkiem zmiany planu, obowiązują przepisy odrębne.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) budowę, rozbudowę oraz przebudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej napowietrznej, kablowej lub napowietrzno-kablowej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania należy prowadzić według technicznych warunków przyłączenia z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych dystrybucyjnych z zachowaniem warunków technicznych na wszystkich terenach;
  - 4) ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych;
  - 5) dla linii elektroenergetycznych średniego napięcia występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w pasach technologicznych, o szerokości:
    - a) 7 m od osi napowietrznej istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,
    - b) 0,25 m od osi kablowej istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
  - 6) w pasach technologicznych, o których mowa w ust. 8 pkt. 5, obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych;
  - 7) określone w ust. 8 pkt. 5 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;
  - 8) ustala się rozbudowę i budowę sieci przesyłowej w ustalonych pasach technologicznych sieci;
  - 9) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do produkcji energii odnawialnej o mocy do 100 kW, z wykluczeniem instalacji wiatrowych i biogazowni oraz zaopatrzenie w energię elektryczną z tych instalacji na całym obszarze opracowania zmiany planu.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się stosowanie indywidualnych i grupowych źródeł ciepła;
  - 2) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
  - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł kogeneracyjnych.
10. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi, w tym rozwój sieci szerokopasmowej.
11. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 13.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziałowi nieruchomości;
  - 2) ustala się minimalne szerokości frontu działek:
    - a) w terenach oznaczonych symbolami: **1UP/U** , **1P/U** , **1KSU** – 18 m;
    - b) wytyczanych na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, zieleni izolacyjnej – 2 m;
    - c) dla pozostałych terenów – 16 m.
  - 3) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
    - a) w terenach oznaczonych symbolami: **1UP/U** , **1P/U** , **1KSU** – 1000 m<sup>2</sup>;

- b) wytyczanych na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, zieleni izolacyjnej – 10 m<sup>2</sup>;
  - c) dla pozostałych terenów – 800 m<sup>2</sup>.
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych pod kątem od 30° do 140°.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 14.**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **IUP/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych i usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi hotelarstwa,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej,
  - d) gazociąg (nieczynny DN 150);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy 16 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji: 4 kondygnacje nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
  - c) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowanej działki budowlanej: 70%,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 3,0,
  - e) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
  - g) dachy płaskie, dwuspadowe (w układzie symetrycznym), wielospadowe lub jednospadowe o spadkach połaci dachowych do 30°,
  - h) maksymalna wysokość budowli 20 m;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8 m od linii rozgraniczającej tereny od strony drogi publicznej zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **IKSU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obsługi komunikacji samochodowej - stacja paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy 8 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
  - c) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowanej działki budowlanej: 50%,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
  - e) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,



- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
  - g) dachy płaskie, dwuspadowe (w układzie symetrycznym), wielospadowe lub jednospadowe o spadkach połaci dachowych do 30°,
  - h) maksymalna wysokość budowli 20 m;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej tereny od strony drogi publicznej zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **IP/U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów oraz usług;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące,
    - b) sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV w ustalonych na rysunku planu pasach technologicznych,
    - c) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej,
    - d) obiekty i urządzenia komunikacji,
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy 25 m,
    - b) maksymalna liczba kondygnacji: 4 kondygnacje nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
    - c) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowanej działki budowlanej: 70%,
    - d) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 3,0,
    - e) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,2,
    - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
    - g) dachy płaskie, dwuspadowe (w układzie symetrycznym), wielospadowe lub jednospadowe o spadkach połaci dachowych do 30°,
    - h) maksymalną wysokość budowli 100 m;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej tereny od strony drogi publicznej zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
  - 5) na terenie obowiązują ograniczenia strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa, oznaczonej na rysunku zmiany planu oraz zachowanie odległości dla obiektów i budynków od istniejącego gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) na terenie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonego na rysunku zmiany planu korytarza infrastrukturalnego – pasa technologicznego linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV;
  - 7) zakazuje się lokalizowania szpitali, ośrodków pomocy społecznej oraz usług oświaty.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1G** , **2G** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
  - 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania warunków technicznych i odległości od sieci i urządzeń gazowych;
  - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się urządzenia, budowle i budynki oraz sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu, w tym stacje gazowe,
    - b) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy 8 m,
    - c) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

- d) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
- e) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%;
- g) dachy płaskie, dwuspadowe (w układzie symetrycznym), wielospadowe lub jednospadowe o spadkach połaci dachowych do 30°.
- h) maksymalną wysokość budowli 8 m;

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **1W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wodociągów – ujęć wód (studnie);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy 8 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
  - c) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
  - e) minimalną intensywność zabudowy: 0,01
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,
  - g) dachy płaskie, dwuspadowe (w układzie symetrycznym), wielospadowe lub jednospadowe o spadkach połaci dachowych do 30°.
  - h) maksymalną wysokość budowli 16 m;

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **E1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny elektroenergetyki– stacje transformatorowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy 8 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
  - c) wysokość budynków i budowli nie może przekroczyć 1 kondygnacji i 16 m,
  - d) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż obiektów stacji transformatorowej,
  - e) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
  - f) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
  - h) maksymalną wysokość budowli 16 m.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) miejsca postojowe,

- c) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa;
  - 3) zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%;
  - 5) maksymalna wysokość budowli 30 m;
  - 6) na terenie obowiązują ograniczenia strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa oznaczonej na rysunku planu oraz zachowanie odległości obiektów i budynków od istniejącego gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg klasy głównej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) sieci infrastruktury technicznej, budowlę i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach zmiany planu zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
  - 4) obsługę komunikacyjną terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się elementy drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

##### **§ 15.**

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

##### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jawora.

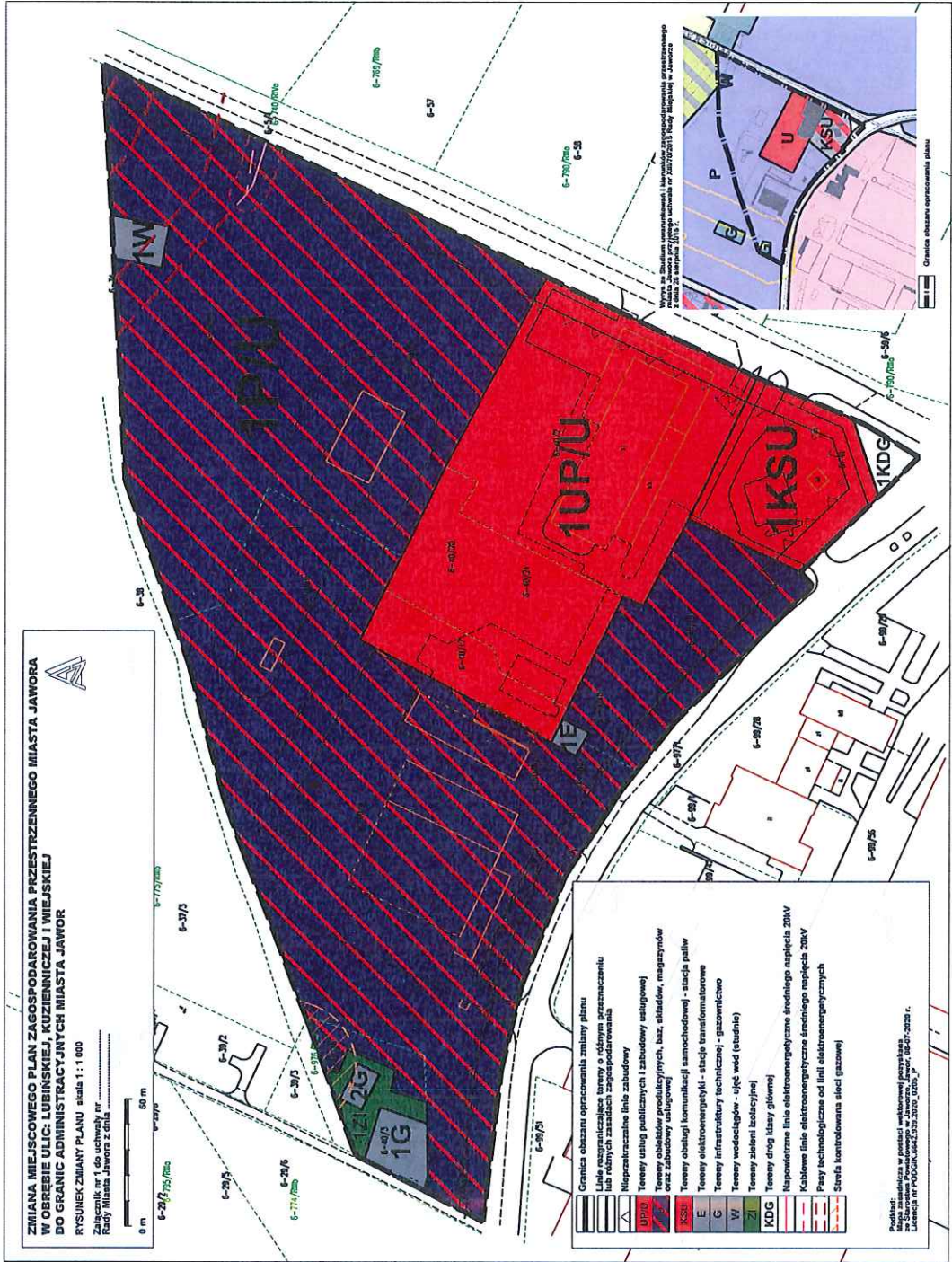
##### **§ 17.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Jaworze

**Daniel Iwański**





**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JAWORA  
W OBRĘBIE ULIC LUBIŃSKIEJ, KUZIENNICZEJ I WIEJSKIEJ  
DO GRANIC ADMINISTRACYJNYCH MIASTA JAWORA**

RYSUNEK ZMIANY PLANU skala 1 : 1 000

Załącznik nr 1 do uchwały nr ...

Rady Miasta Jawora z dnia .....

0 m 50 m

[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Granica obszaru opracowania zmiany planu lub różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Linie rozpraszające tony o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Naprzemysłowe linie zabudowy
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Tereny usług publicznych i zabudowy usługowej
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	1KDS
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Tereny obsługi komunikacji samochodowej - stacja paliw
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Tereny elektroenergetyki - stacje transformatorowe
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Tereny wodociągów - ujęć wód (studnie)
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Tereny zbiorników (studnie)
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	1G
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych
[Symbol: Linia z przerywanymi kropkami]	Stacja kontrolowana sieci gazowej

Podstawa:  
Projekt zrealizowany w ramach wykonawstwa projektanta  
P. Sidorowicz, ul. Słowackiego 25, 65-002, tel. 84-27-3012 r.  
Numer projektu: 2017/2018/1010/2017

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawor w obrębie ulic: Lubińskiej, Kuzienniczej i Wiejskiej do granic administracyjnych miasta Jawor**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086. ze zm.)

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XIV/139/2020 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 20 maja 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawor w obrębie ulic: Lubińskiej, Kuzienniczej i Wiejskiej do granic administracyjnych miasta Jawor, przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jawor w obrębie ulic: Lubińskiej, Kuzienniczej i Wiejskiej do granic administracyjnych miasta Jawor.

Zmiana planu miejscowego obejmuje fragment miasta Jawor w okolicach skrzyżowania dróg powiatowych 374 i 2184D oraz działek ewidencyjnych nr 40/14, 40/10, 40/9, 40/15, 40/3. Całkowita powierzchnia zmiany planu wynosi 7.01 ha. W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały i załącznik graficzny w skali 1:1000 wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego oraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowa zmiana planu, dzięki spełnieniu wszelkich wymagań proceduralnych i formalnych oraz dzięki dołożeniu należytej staranności do wszelkich prac projektowych rozwiązuje kompleksowo zagadnienia i problemy w zakresie planowania przestrzennego na określonym obszarze.

#### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, , przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ograniczeń geometrii dachów, obowiązku zachowania zieleni wysokiej śródpolnej i przy drogach publicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez: wskazanie standardów akustycznych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez: ustalenie ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez: wskazanie standardów akustycznych, wyznaczenie strefy z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem urządzeń infrastruktury technicznej, zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, wskazanie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) prawo własności, poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających respektując granice ewidencyjne działek oraz ważąc interesy publiczne i prywatne;

- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz wskazaniem wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod usługi publiczne;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, wprowadzając ułatwienia i minimalne obostrzenia dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
  - publikację ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, wyłożeniu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania wniosków i uwag, na tablicach ogłoszeń, w lokalnej prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jawor
  - zorganizowanie dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - udzielanie informacji publicznej przez pracowników Urzędu Miasta wszystkim zainteresowanym dokumentacją planistyczną;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
  - wypełnienie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie wykorzystania istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej.

2. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Burmistrz Miasta zważył interes publiczny i interes prywatny.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Jawor w obrębie ulic: Lubińskiej, Kuzienniczej i Wiejskiej do granic administracyjnych miasta Jawor nie złożono wniosków na etapie określonym w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniach 17.03.2021 - 26.04.20211 złożono 2 uwagi na etapie określonym w art. 17 pkt 9, 11.

Obie uwagi zostały częściowo uwzględnione, ich uwzględnienie nie skutkowało wymogiem ponowienia procedury, o której mowa w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykaz uwag przedstawiono Radzie Miasta Jawor dopełniając tym samym procedury formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po czym nastąpiło uchwalenie planu.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- zróżnicowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną ,
- oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczących oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jawor.**

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Jawor przyjęta uchwałą Rady Miasta Jawor Nr NR L/344/2018 z dnia 5 września 2018 r. r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego miasta Jawora wskazuje na potrzebę aktualizacji obowiązujących planów miejscowych w oparciu o bieżący i prognozowany stan miasta oraz jego potencjał, a także dostosowania do obowiązujących przepisów prawa. Autor oceny zaleca również aktualizację planów w zależności od składanych wniosków przy uwzględnieniu ustaleń obecnego studium.

### **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Przyjęcie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu zmianę funkcjonalno-przestrzenną w rejonie ulicy Kuzienniczej i Wiejskiej w Jaworze pod wnioskowane potrzeby oraz zmianę warunków możliwości zabudowy na działce. Plan miejscowy w projektowanym kształcie nie zmienia przeznaczenia terenów, a co za tym idzie nie wywołuje skutków finansowych.

Jedyny skutek finansowy dla gminy to strata w postaci kosztów przygotowania dokumentacji związanej z uchwaleniem zmiany planu.

W związku z powyższym uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie dla gminy niekorzystne finansowo. Wydatek ten jest jednorazowy i zostanie poniesiony w pierwszym roku po uchwaleniu planu.

**Z up. BURMISTRZA**  
*Ewelina Szytkler*  
**ZASTĘPCA BURMISTRZA**

Burmistrz Miasta Jawor