

**UCHWAŁA NR XXIII/227/12
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
Z DNIA 30 SIERPNIA 2012 ROKU**

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego pomiędzy drogami powiatowymi nr 2499D i 2515D
w obrębie Rakowice Małe***

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz.1591 z 2001r. ze zmianami) oraz na podstawie Uchwały Nr XI/90/11 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogami powiatowymi nr 2499D i 2515D w obrębie Rakowice Małe, po stwierdzeniu że nie naruszone zostały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek Śląski uchwalonego Uchwałą Nr X/71/11 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 28 czerwca 2011r. z późniejszą zmianą (Uchwała Nr XXIII/225/12 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 30 sierpnia 2012r.):

Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogami powiatowymi nr 2499D i 2515D w obrębie Rakowice Małe, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie Rakowice Małe, którego granica przebiega:
 - od zachodu – wzdłuż drogi powiatowej nr 2499D,
 - od północy wzdłuż granicy terenu górniczego „Rakowiczki I”,
 - od południa i wschodu – wzdłuż drogi powiatowej nr 2515D do północnej granicy działki nr 72/5, a dalej w odległości ok. 40m na zachód od w/w drogi.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczono w załączniku graficznym, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000,
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
5. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu.

§ 2.

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 10, rubryki „A - PRZEZNACZENIE TERENÓW”, § 12 oraz rysunek planu,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 oraz rysunek planu,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ustalenia w tym zakresie zawiera § 7,
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 10, rubryki „B – ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY” oraz rysunek planu,
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 8 oraz rysunek planu,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 9,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 10, rubryki „B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY”,
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 11,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 12 oraz rysunek planu,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 13.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 2) tereny górnicze oraz obszary osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 3.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogami powiatowymi nr 2499D i 2515D w obrębie Rakowice Małe,
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej,

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, przeznaczenie, które może zajmować część terenu stanowiącą nie więcej niż 49% jego powierzchni, a powierzchnia całkowita budynków lub lokali związanych z tym przeznaczeniem nie może przekroczyć 49% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
- 5) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i użytkowników terenu objętego planem w obrębie których wprowadza się regulacje wynikające z rozp. MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego,
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zewnętrznej ściany głównej bryły budynków i wiat. Przekroczenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie schodami zewnętrznymi (bez limitu) oraz elementami wystroju elewacji w zakresie maksimum. 1,5m i na długości maks. 30% odcinka ścian sytuowanych wzdłuż tej linii,
- 7) **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy budynków i wiat zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) w miejscu usytuowania budynku lub wiaty i odnoszącą się do najwyżej położonej kalenicy dachu. Przekroczenie ustalonej wysokości zabudowy akcentami architektonicznymi jest dopuszczalne o maksimum 2,00m i na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni rzutu budynku lub wiaty. Maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych regulują ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne,
- 9) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy biegnącej w osi głównej bryły budynku,
- 10) **wymaganym kierunku głównej kalenicy** – należy przez to rozumieć kierunek przebiegu kalenicy dachu przekrywającego główną bryłę budynku przeznaczenia podstawowego,
- 11) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć bryłę budynku bez wykuszy, werand, ganków itp. elementów stanowiącą minimum 70% jego kubatury,
- 12) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, przeznaczonych bądź mogących pełnić funkcję mieszkaniową o charakterze jednorodzinnym w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 13) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 400m²,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia i odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) poczty i telekomunikacji,
 - g) oświaty i nauki,
 - h) opieki społecznej,
 - i) kultury, kultu religijnego, sztuki i rozrywki,
 - j) sportu i rekreacji,
 - k) turystyki i hotelarstwa z wyłączeniem obiektów rekreacji indywidualnej,
 - l) projektowania i pracy twórczej,
 - m) drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze itp.,

- 14) **budynku przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynek mieszczący obligatoryjnie funkcje stanowiące przeznaczenie podstawowe terenu oraz fakultatywnie funkcje stanowiące uzupełniające przeznaczenie terenu,
- 15) **budynku przeznaczenia uzupełniającego** – należy przez to rozumieć budynek mieszczący funkcje stanowiące uzupełniające przeznaczenie terenu, za wyjątkiem zabudowy towarzyszącej oraz infrastruktury technicznej,
- 16) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze oraz stacje transformatorowe,
- 17) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny, w tym tereny komunikacyjne,
 - 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego,
 - 5) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - 6) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.
2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii,
- 2) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1:

Tabela 1:

symbol terenu	klasyfikacja akustyczna
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM,MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła
KD/Z	tereny nie podlegają ochronie akustycznej
KDW	tereny nie podlegają ochronie akustycznej
R	teren nie podlega ochronie akustycznej

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały,
- 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 5) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanych z gospodarką odpadami,
- 6) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich,

- 7) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić i zneutralizować w zakresie substancji ropopochodnych i chemicznych, o ile z przepisów szczególnych nie wynika inaczej,
- 8) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne,
- 9) ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez wymagania w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) budynki nr 18 i 24 są obiektami zabytkowymi wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków,
- 2) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 1, obowiązują zasady postępowania określone w przepisach odrębnych, przy wymogu zachowania lub przywrócenia takich walorów historycznych jak:
 - a) bryła,
 - b) kompozycja i wystrój elewacji,
 - c) historyczny detal,
 - d) stolarka i kamieniarka,
 - e) wypełnieniu szczytu łupkiem w budynku nr 24,
- 3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, której granice określa rysunek planu. W granicach tej strefy ustala się:
 - a) wymóg zachowania historycznych walorów zabudowy istniejącej i jej otoczenia,
 - b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy nawiązania jej gabarytami oraz cechami przestrzennymi do zabudowy istniejącej usytuowanej na terenach sąsiednich,
 - c) wymóg stosowania dachów stromych, symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 45-55°, krytych dachówką w kolorze ceglastoczerwonym. Dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do min. 25° w zabudowie towarzyszącej o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40m²,
 - d) zakaz lokalizacji otwartych placów składowych we frontowych częściach działek eksponowanych w kierunku przyległych dróg zbiorczych,
 - e) zakaz umieszczania banerów i tablic reklamowych na ogrodzeniach,
 - f) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych takich jak maszty, silosy o wysokości przekraczającej 12,00m,
- 4) w miejscu oznaczonym na rysunku planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 21. Zasady postępowania w obrębie w/w stanowiska określają przepisy odrębne,
- 5) wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, której granice określa rysunek planu. W strefie tej wymaga się postępowania ustalonego w przepisach odrębnych jak dla terenów, na których znajdują się zabytki archeologiczne,
- 6) na terenach położonych poza strefą „OW” w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem należy bezzwłocznie podjąć czynności – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni

publicznych:

- 1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się:
 - a) drogi oznaczone symbolami KD/Z.1 i KD/Z.2;
 - b) tereny położone pomiędzy linią rozgraniczającą drogi oznaczone symbolami KD/Z.1 i KD/Z.2 a ogrodzeniami posesji,
 - c) ogrodzenia usytuowane od strony w/w obszarów,
- 2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, oraz banerów i tablic reklamowych na ogrodzeniach za wyjątkiem obiektów gminnego systemu informacji wizualnej,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych,
- 3) w odniesieniu do ogrodzeń usytuowanych od strony przestrzeni publicznej ustala się:
 - a) wymóg stosowania form ażurowych o powierzchni prześwitów minimum 50%,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z przesłami wykonanymi z typowych odlewów betonowych,
 - c) maksymalną wysokość - 1,80m.

§ 8.

Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z poniższą tabelą 2:

Tabela 2:

Lp.	teren lub obiekt podlegający ochronie	ustalenia
1.	stanowisko archeologiczne nr 21	Położenie stanowiska określa rysunek planu; zasady postępowania – wg wymagań przepisów odrębnych
2.	zabytki , o których mowa w par. 6	Położenie zabytków określa rysunek planu; zasady zagospodarowania w/w obiektów regulują przepisy paragrafu 6, ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne
3.	strefa wysokiej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 o nazwie Niecka Zewnętrzna Bolesławiec,	W granicach strefy znajduje się cały obszar objęty planem. Ustala się sposoby zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi i dokumentami branżowymi
4.	grunty rolne w granicach terenu o symbolu R.1	Zasady zagospodarowania – wg wymagań przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 9.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20,00 m;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 80⁰–110⁰.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów zawierają poniższe tabele 3 -6:

Tabela 3 – ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **MN.1 – MN.4:**

A – PRZEZNACZENIE TERENÓW:
1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) wbudowane usługi, o których mowa w par. 3 pkt 13, 2) zabudowa towarzysząca, 3) zieleń, 4) wody powierzchniowe, śródlądowe – oczka i ciek wodne, 5) infrastruktura techniczna.
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
1. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca, 2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej, 3. O ile z ustaleń zawartych w par. 6 nie wynika inaczej, ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy: 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,25, 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05, b) maksimum 0,5, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00m, 4) forma dachów – strome, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem odstępstw w zakresie geometrii dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp., 5) kąt nachylenia połaci dachowych: a) w budynkach przeznaczenia podstawowego usytuowanych na terenie MN.2 - MN.4 - 45-55°, z dopuszczeniem odstępstw jak w ust. 3 pkt 4, b) w budynkach przeznaczenia podstawowego usytuowanych na terenie MN.1 – 40-55° z dopuszczeniem odstępstw jak w ust. 3 pkt 4, c) w zabudowie towarzyszącej – minimum 25°, 6) wymagany kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy do frontu działki, 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej wydzielanej pod nowo projektowaną zabudowę - 1000m ² . 4. Z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie działki budowlanej przeznaczonej pod noworealizowaną zabudowę dopuszcza się lokalizację: 1) 1 budynku przeznaczenia podstawowego, 2) 1 obiektu zabudowy towarzyszącej, 5. Zabudowa istniejąca nie spełniająca wymogów określonych w ust. 3 pkt 4-5 może być zachowana w obecnej formie a także podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie kontynuującej istniejące cechy przestrzenne obiektu pod warunkiem: 1) nie zwiększenie o więcej niż o 10% parametrów, które w stanie istniejącym przekraczają wartości ustalone w ust. 3, 2) nie dokonywania przebudowy dachów symetrycznych w sposób zakłócający tę symetrię. 6. Wyklucza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – blaszanej.

7. Wyklucza się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”.
8. O ile z ustaleń zawartych w par. 6 nie wynika inaczej, ustala się wymóg przekrycia dachów dachówką w kolorze czerwonym lub grafitowym, łupkiem lub płytkami włókno - cementowymi.
9. W wykończeniu elewacji należy stosować materiały tradycyjne dla regionu – drewno, tynk, kamień, materiały ceramiczne.
10. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny i użytkowy. Miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie działki budowlanej.
11. W odniesieniu do obiektów zabytkowych oraz obiektów usytuowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego obowiązują ustalenia par. 6.
12. Ustalenia ust. 2 oraz ust. 3 pkt 7 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej.

Tabela 4 – ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu **RM,MN/U.1** oraz **RM,MN/U.2**:

A – PRZEZNACZENIE TERENÓW:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) tereny zabudowy zagrodowej,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenia uzupełniające:
 - 1) tereny zabudowy usługowej, o których mowa w par. 3 pkt 13,
 - 2) usługi rzemiosła nie wymienione w par. 3 pkt 13 z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w par. 5 pkt 4-6,
 - 3) zabudowa towarzysząca,
 - 4) zieleni,
 - 5) wody powierzchniowe, śródlądowe – oczka i ciekły wodne,
 - 6) infrastruktura techniczna.

B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

1. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca lub zwarta.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej.
3. O ile z ustaleń zawartych w par. 6 nie wynika inaczej, ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:
 - 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,4,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimum 0,1,
 - b) maksimum 0,8
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00m,
 - 4) forma dachów – strome, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem odstępstw w zakresie geometrii dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp.,
 - 5) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) w budynkach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego 45-55°, z dopuszczeniem odstępstw jak w ust. 3 pkt 4,
 - b) w zabudowie towarzyszącej – minimum 25°,
 - 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej wydzielanej pod nowo projektowaną zabudowę - 1000m².
4. Zabudowa istniejąca przekraczająca parametry określone w ust. 3 pkt 1-3 oraz nie spełniająca wymogów określonych w ust. 3 pkt 4 i 5 może być zachowana w obecnej formie a także podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie kontynuującej istniejące cechy przestrzenne obiektu pod warunkiem:
 - 1) nie zwiększenie o więcej niż o 10% parametrów, które w stanie istniejącym przekraczają wartości ustalone w ust. 3,
 - 2) nie dokonywania przebudowy dachów symetrycznych w sposób zakłócający tę symetrię.
5. Wyklucza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – blaszanej.
6. Wyklucza się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”.
7. O ile z ustaleń zawartych w par. 6 nie wynika inaczej ustala się wymóg przekrycia dachów dachówką w kolorze czerwonym lub grafitowym, łupkiem lub płytkami włókno – cementowymi z dopuszczeniem odstępstw w przypadku rozbudowy budynków istniejących przekrytych innym materiałem na rzecz kontynuacji istniejącego przekrycia.

8. W wykończeniu elewacji należy stosować materiały tradycyjne dla regionu – drewno, tynk, kamień, materiały ceramiczne.
9. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny i użytkowy. Miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie działki budowlanej.
10. W odniesieniu do obiektów zabytkowych oraz obiektów usytuowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego obowiązują ustalenia par. 6.
11. Ustalenia ust. 2 oraz ust. 3 pkt 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej.

Tabela 5 – ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **MN,U.1:**

A – PRZEZNACZENIE TERENU:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) tereny zabudowy usługowej, o których mowa w par. 3 pkt 13,
 - 3) usługi rzemiosła nie wymienione w par. 3 pkt 13 z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w par. 5 pkt 4-6,
2. Przeznaczenia uzupełniające:
 - 1) zabudowa towarzysząca,
 - 2) zieleń,
 - 3) wody powierzchniowe, śródlądowe – oczka i ciek wodne,
 - 4) infrastruktura techniczna.

B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

1. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca lub zwarta.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:
 - 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,5,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimum 0,1,
 - b) maksimum 0,8
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00m,
 - 4) forma dachów – strome, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem odstępstw w zakresie geometrii dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp.,
 - 5) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - d) w budynkach przeznaczenia podstawowego 35-45°, z dopuszczeniem odstępstw jak w ust. 3 pkt 4,
 - e) w zabudowie towarzyszącej – minimum 25°.
4. Zabudowa istniejąca nie spełniająca wymogów określonych w ust. 3 pkt 4 i 5 może być zachowana w obecnej formie a także podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie kontynuującej istniejące cechy przestrzenne obiektu pod warunkiem nie dokonywania przebudowy dachów symetrycznych w sposób zakłócający tę symetrię.
5. Wyklucza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – blaszanej.
6. Wyklucza się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”.
7. Ustala się wymóg przekrycia dachów dachówką w kolorze czerwonym lub grafitowym, łupkiem lub płytkami włókno – cementowymi z prawem odstępstwa od powyższego wymogu w odniesieniu do istniejących dachów o kącie nachylenia połaci poniżej 18°.
8. W wykończeniu elewacji należy stosować materiały tradycyjne dla regionu – drewno, tynk, kamień, materiały ceramiczne.
9. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny i użytkowy. Miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie działki budowlanej.
10. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej.

Tabela 6 – ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **R.1:**

A – PRZEZNACZENIE TERENU:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy,
2. Przeznaczenia uzupełniające - infrastruktura techniczna w zakresie nie naruszający przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

Ustala się zakaz zabudowy. Zakaz ten nie dotyczy zagospodarowania stanowiącego przeznaczenie uzupełniające terenu.

§ 11.

Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zagospodarowanie związane urządzeniem placów budowy – na czas trwania inwestycji,
- 2) zagospodarowanie związane z lokalizacją tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej – do czasu realizacji rozwiązań docelowych.

§ 12.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w poniższej tabeli 7:

Tabela 7:

TERENY KOMUNIKACYJNE O STATUSIE DRÓG PUBLICZNYCH:	
Symbol terenu:	Ustalenia:
KD/Z.1 KD/Z.2	1. Przeznaczenie terenów – drogi zbiorcze w śladzie dróg powiatowych: 1) KD/Z.1 – droga stanowiąca odcinek drogi powiatowej nr 2499D, 2) KD/Z.2 – droga stanowiąca odcinek drogi powiatowej nr 2515D. 2. Ustala się: 1) klasa techniczna – „Z” — zbiorcza, 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 3) teren KD/Z stanowi przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia par. 7. 4) zagospodarowanie pasa drogowego a także warunki realizacji włączeń oraz zjazdów indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi, 5) wody opadowe z utwardzonej nawierzchni należy, przed odprowadzeniem do odbiorników, podczyścić w stopniu wymaganym przepisami szczególnymi, 6) dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy dróg.
TERENY KOMUNIKACYJNE POZOSTAŁE:	
Symbol terenu:	Ustalenia:
KDW.1	1. Przeznaczenie terenów – droga wewnętrzna. 2. Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 2) dopuszcza się wprowadzenie nawierzchni jednoprzestrzennej – bez wydzielonego chodnika, 3) wody opadowe z utwardzonej nawierzchni należy, przed odprowadzeniem do odbiorników, podczyścić w stopniu wymaganym przepisami szczególnymi, 4) dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie nie kolidującym z drogą.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) istniejące sieci infrastruktury technicznej wskazuje się do zachowania z prawem przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz przy respektowaniu ustaleń regulacyjnych planu,
- 2) nowo projektowane obiekty infrastruktury technicznej należy podporządkować w zakresie położenia ustaleniom regulacyjnym planu,

- 3) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia – z własnych studni,
- 4) gospodarkę ściekową należy rozwiązać w oparciu o rozwiązania indywidualne lub grupowe zgodne z wymogami przepisów odrębnych,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez operatora sieci. Stacje transformatorowe mogą być lokalizowane na wszystkich terenach,
- 6) wyposażenie w pozostałe media należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez gestorów sieci,
- 7) sieci infrastruktury technicznej o charakterze tranzytowym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek,
- 8) dopuszcza się instalowanie urządzeń służących pozyskiwaniu energii ze źródeł niekonwencjonalnych za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
- 9) lokalizacja inwestycji w zakresie łączności publicznej na terenach, na których w ramach przeznaczenia podstawowego ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 10) maszty i konstrukcje wsporcze urządzeń telekomunikacyjnych lokalizowane na terenach innych niż wymienione w pkt 9 nie mogą przekroczyć wysokości 25,00m npt.

§ 13.

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Lwówek Śląski.

§ 15.

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

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIII/227/12
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
Z DNIA 30 SIERPNIA 2012R.**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogami powiatowymi nr 2499D i 2515D w obrębie Rakowice Małe po stronie gminy nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.

UZASADNIENIE:

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogami powiatowymi nr 2499D i 2515D w obrębie Rakowice Małe i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 ust. 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647) a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XI/90/11 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówią, że:

„plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogami powiatowymi nr 2499D i 2515D w obrębie Rakowice Małe przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Lwówku Śląskim do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.435.2011.KM z dnia 09 listopada 2011r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim Postanowieniem znak ZNS.9082.2.4a.2011 z dnia 18 listopada 2011r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie w/w organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismem znak WSI.410.170.2012.JA z dnia 27 kwietnia 2012r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lwówku Śląskim – Postanowieniem znak ZNS.9082.3.4.2012 z dnia 05 kwietnia 2012r.

Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.057-602-246/12 z dnia 19 czerwca 2012r. do projektu planu uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych kl. III o powierzchni 1,62ha.

W terminie od dnia 09 lipca 2012r. do dnia 07 sierpnia 2012r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 20 lipca 2012r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 21 sierpnia przyjmowane były uwagi. Do wyłożonych dokumentów uwagi, ani wnioski nie wpłynęły.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.