

**UCHWAŁA NR XXX/330/13**  
**RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM**  
**Z DNIA 28 MARCA 2013r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obrębu Rakowice Małe**

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz.647) oraz w związku z uchwałą Nr XIII/124/11 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 27 października 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rakowice Małe po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Lwówek Śląski przyjętego uchwałą Nr XXIII/225/12 z dnia 30 sierpnia 2012r., uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rakowice Małe.
2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono w załączniku graficznym nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 :1000, stanowiący integralną część planu;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2.**

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo

organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;

3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

4) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;

5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;

6) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;

7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

8) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowanej przez budynki;

9) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;

10) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;

11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi.

### § 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są :

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.
2. Pozostałe ustalenia rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

#### § 4.

W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, innego niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak takiej potrzeby

## **DZIAŁ II**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 1**

#### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

#### § 5.

**1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 2MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej,
  - b) tereny zabudowy usługowej,
  - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
  - d) zieleń urządzona;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 1MN zakazuje się lokalizowania nowych budynków,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 2MN zakazuje się lokalizowania nowych budynków w granicach przewidywanej szkodliwej strefy rozrzutu odłamków skalnych do czasu jej obowiązywania,
  - c) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,

- d) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
  - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
  - f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
  - g) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
  - h) dachy strome, dwuspadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40-55 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
  - i) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
  - j) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
  - k) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 6) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
  - 7) dla zabudowy istniejącej nie spełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 8) teren znajduje się w terenie górniczym „Rakowiczki I”.
- 2. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 2ZL ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
  - 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 6.**

- 1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>.
- 2. Zakazuje się realizacji dachów o połaciach przesuniętych względem siebie w pionie kalenicy.
- 3. Dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu.
- 4. Dopuszcza się remonty, przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek.
- 5. Dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na granicach działek, jeżeli na działce sąsiedniej również zlokalizowany jest garaż na granicy działki.
- 6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 3**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 7.**

- 1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych oraz tereny przyległe do dróg publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:
  - 1) ~~zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;~~<sup>1</sup>
  - 2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg:
    - a) zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych,
    - b) dopuszcza się lokalizowanie na elewacjach budynków wyłącznie szyldów i reklam związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4m<sup>2</sup>.
3. Wzdłuż linii rozgraniczających terenów dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzeń przy zachowaniu następujących warunków:
  - 1) odcinki ciągów ogrodzeń pomiędzy skrzyżowaniami wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji;
  - 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać 2,1 m.

#### **Rozdział 4**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego § 8.**

1. **1KD(D) – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (gminna):**
  - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających :7 - 12m;
  - 2) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.
2. Remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.
3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla :
  - 1) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
  - 2) zabudowy zagrodowej – 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
  - 3) lokali budynków usługowych – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **Rozdział 5**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 9.**

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
  - 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg oraz w liniach rozgraniczających innych przestrzeni publicznych - ~~za zgodą ich zarządców~~<sup>2</sup>; dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza układem dróg z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu tych sieci;

<sup>1</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 26 września 2013 roku, sygn. akt II SA/Wr 486/13.

<sup>2</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 26 września 2013 roku, sygn. akt II SA/Wr 486/13.

- ~~2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków oraz zmiany lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci, formalnego ustalenia zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej remontu.<sup>3</sup>~~
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych.
  3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych:
    - 1) dopuszcza się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni;
    - 2) 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.
  4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie;
    - 2) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić ich prawidłowe użytkowanie.
  5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnej gazowej.
  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.
  7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - 1) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, ~~z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;~~<sup>4</sup>
    - 2) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych;
    - 3) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej 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.
  8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
    - 1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;
    - 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

<sup>3</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 26 września 2013 roku, sygn. akt II SA/Wr 486/13.

<sup>4</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 26 września 2013 roku, sygn. akt II SA/Wr 486/13.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych;
- 2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi określonymi w przepisach odrębnych do najbliższych właściwych dla danego rodzaju odpadów instalacji odzysku i unieszkodliwiania przez uprawnione firmy działające w tym zakresie.

## **Rozdział 6**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 10.**

Strefa obserwacji archeologicznej „OW” dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi budowlanymi podlega niezbędnym badaniom archeologicznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 11.**

1. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 "Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec", na którym zakazuje się:
  - 1) budowy składowisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych;
  - 2) lokalizacji i eksploatacji ferm hodowlanych stosujących technologie szczególnie uciążliwe dla środowiska;
  - 3) innej działalności gospodarczej mogącej spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód powierzchniowych oraz podziemnych.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone w przepisach odrębnych.
3. W strefie rozrzutu odłamków skalnych obowiązuje zakaz zabudowy, do czasu jej obowiązywania.
4. W obszarze planu występuje teren górniczy „Rakowiczki I”.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 12.**

1. W granicach opracowania planu ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki = 20 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej = 800m<sup>2</sup>,

- b) dla zabudowy bliźniaczej = 600 m<sup>2</sup>;
- 3) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust. 1 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, na cele publiczne .

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 13.**

Ustala się zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych na całym obszarze planu.

## **Rozdział 10**

### **Oплата, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **§ 14.**

Ustala się 30 % stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

## **DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 15.**

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

#### **§ 16.**

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