

**UCHWAŁA NR V/18/15
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
Z DNIA 22 STYCZNIA 2015 ROKU**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu działek nr 91/1, 91/2, 96/1, 96/2 oraz
części działki nr 243 obręb Rakowice Małe**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013r., poz. 594 ze zmianami) oraz na podstawie Uchwały Nr XLVII/494/14 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 91/1, 91/2, 96/1, 96/2 oraz części działki nr 243 obręb Rakowice Małe, po stwierdzeniu że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lwówek Śląski uchwalonego Uchwałą Nr X/71/11 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 28 czerwca 2011r. z późniejszymi zmianami;

uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 91/1, 91/2, 96/1, 96/2 oraz części działki nr 243 obręb Rakowice Małe.

2. Plan obejmuje obszar w granicach działek nr 91/1, 91/2, 96/1, 96/2 oraz części działki nr 243 obręb Rakowice Małe, którego granice zostały oznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. 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.

4. 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;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) 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, w tym miejsca przeznaczone na

- parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów a także minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarze objętym planem nie występują:
- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
 - 2) obszary przestrzeni publicznych;
 - 3) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 4) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
 - 5) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 91/1, 91/2, 96/1, 96/2 oraz części działki nr 243 obręb Rakowice Małe;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony 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 i zajmować nie mniej niż 70% jego powierzchni. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej – garaże, obiekty gospodarcze, miejsca postojowe, dojazdy, dojścia, oraz zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może zajmować część terenu stanowiącą nie więcej niż 30% jego powierzchni;
- 5) **terenie zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację następujących funkcji:
 - a) administracji i zarządzania;
 - b) działalności biurowej;
 - c) ubezpieczeń i finansów;
 - d) poczty, telekomunikacji i usług kurierskich;
 - e) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 2000m²;
 - f) gastronomii;
 - g) oświaty i szkolnictwa;
 - h) kultury i rozrywki;
 - i) ochrony zdrowia i opieki społecznej;

- j) handlu hurtowego;
 - k) motoryzacji;
 - l) rzemiosła;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozmieść dach o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 15°.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu – wyrażone numerem i symbolem literowym;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

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

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

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
1.MN,U; 2.MN,U	tereny mieszkaniowo - usługowe
1.WS	teren nie podlega ochronie akustycznej

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9;
- 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 5) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco a także potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 7) wody opadowe z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 8) istniejący ciek wodny położony w granicach terenu 1.WS wskazuje się do zachowania z prawem wykonania prac regulacyjnych, pod warunkiem zapewnienia przepustowości gwarantującej odbiór wód spływających z terenów położonych poza obszarem objętym planem;

- 9) wzdłuż cieku, o którym mowa w pkt 8 wymaga się zachowania istniejącej obudowy biologicznej jako powierzchni biologicznie czynnej w pasie o szerokości minimum 5,00 wzdłuż linii rozgraniczających teren 1.WS;
- 10) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 11) ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i §9.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej, wpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 obszar objęty planem uznaje się za teren, na którym znajdują się zabytki archeologiczne i wymaga postępowania ustalonego w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty, co do których istnieje podejrzenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, należy stosować przepisy odrębne.

§ 7. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) cały obszar objęty planem jest obszarem zabytkowym, wymienionym w §6 pkt 1;
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 ustala się zasady postępowania wynikające z regulacji zawartych w §6 oraz w przepisach odrębnych;
- 3) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnątrzsudecka Bolesławiec”, wymagającego szczególnej ochrony;
- 4) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 3 ustala się zakaz prowadzenia działalności w sposób powodujący ryzyko zanieczyszczenia wód zbiornika oraz zasady zagospodarowania zgodne z regulacjami zawartymi w §5 i w przepisach odrębnych;

§ 8. 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 – 15,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60⁰–120⁰.

§ 9. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 2 i 3:

Tabela 2 – ustalenia dla terenów 1.MN,U i 2.MN,U:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie terenu:

	a) przeznaczenie podstawowe: - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - teren zabudowy usługowej; b) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, parkingi; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – położenie linii określa rysunek planu;
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,001; b) maksimum 0,40; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%; 4) maksymalna wysokość zabudowy - 10,00m; 5) geometria dachów: a) dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35-48° i długości kalenicy minimum 3,00m; b) płaskie; 6) określenie linii zabudowy: a) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 8,00 m od linii rozgraniczającej teren 1MN,U od strony drogi powiatowej nr 2515D; - w odległości 5,00m wzdłuż linii rozgraniczających tereny 1.MN,U oraz 2.MN,U i teren 1.WS; - w odległości 12,50m, na terenie 1MN,U od linii rozgraniczającej od strony działki nr 96/1; b) położenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy określa rysunek planu; c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do usytuowania budynków i wiat; 7) szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 12,00 m; 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m²;

Tabela 3 – ustalenia dla terenu 1.WS:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych oraz mostów i kładek; 2) inwestycje, o których mowa w pkt 1 należy prowadzić zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości podłączenia z własnych studni;

- 2) gospodarkę ściekową opartą na rozwiązaniach indywidualnych;
 - 3) wyposażenie terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych;
2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.
3. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Wprowadza się następujące ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ komunikacyjny położony stycznie do jego zachodniej granicy;
- 2) ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;
 - na wydzielonych parkingach;
 - c) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 12. 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:

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

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