

**UCHWAŁA NR XI/118/15
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2015 R.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu działki nr 315/2
obręb 2 miasta Lwówek Śląski**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 199, ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U z 2013r. poz. 594, ze zmianami), a także na podstawie Uchwały Nr VI/50/15 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 19 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 315/2 obręb 2 miasta Lwówek Śląski, 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 działki nr 315/2 obręb 2 miasta Lwówek Śląski.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice są tożsame z granicami działki nr 315/2, obręb 2 miasta Lwówek Śląski i 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;
- 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. Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 315/2 obręb 2 miasta Lwówek Śląski;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu, które winny stać się, w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna oraz zieleń;
- 4) **terenie zabudowy mieszkalno - usługowej** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację, jako równorzędnych funkcji, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu:
 - 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 400m²;
 - f) turystyki;
 - g) gastronomii;
 - h) oświaty i szkolnictwa;
 - i) sportu i rekreacji;
 - j) kultury i rozrywki;
 - k) ochrony zdrowia i opieki społecznej;

l) rzemiosła.

§ 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) maksymalne nieprzekraczalne linie 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) obszar objęty planem klasyfikuje się ze względów akustycznych jako teren mieszkaniowo – usługowy;
- 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco a także potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 6) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 7) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 8) ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9.

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

- 1) budynek nr 2 przy ul. J. Jaśkiewicza jest obiektem zabytkowym, wpisanym do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Lwówek Śląski wpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w pkt 1 i 2 ustala się:
 - a) wymóg zachowania głównej bryły oraz geometrii dachu budynku nr 2 przy ul. J. Jaśkiewicza z ceramicznym pokryciem i facjatami;
 - b) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 9;

- c) zakaz stosowania w wykończeniu elewacji syntetycznych okładzin typu siding;
 - d) wymóg stosowania stosowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
 - e) wymóg pokrycia dachów stromych dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastoczerwonym lub grafitowym, przy uwzględnieniu wymogu określonego w pkt 3 lit. a;
 - f) tablice reklamowe i informacyjne oraz szyldy na elewacjach należy umieszczać z zachowaniem zasady ujednoliconych wymiarów oraz grupowania w jednej osi poziomej lub pionowej; powierzchnia pojedynczej tablicy lub szyldu nie może przekraczać $1,0\text{m}^2$;
 - g) dopuszcza się montaż na elewacjach obiektów reklamowych w formie neonów, przestrzennych liter, metaloplastyki, szkła lub form snycerskich, dla których nie obowiązują ograniczenia powierzchni określone w punkcie 3 lit. f;
- 4) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej, wpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 5) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 4 obszar objęty planem uznaje się za teren, na którym znajdują się zabytki archeologiczne i wymaga postępowania ustalonego w przepisach odrębnych;
 - 6) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) budynek nr 2 przy ul. J. Jaśkiewicza, a także cały obszar objęty planem są obiektami zabytkowymi, opisanymi w § 6 pkt 1, 2 oraz 4, objętymi ochroną prawną na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 ustala się zasady postępowania zgodne z regulacjami zawartymi 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 – 800 m^2 ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – $25,00\text{ m}$;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 70^0 – 110^0 .

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

- 1) symbol terenu - **1.MU**;
- 2) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkalno – usługowej;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – położenie linii określa rysunek planu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimum 0,8;
 - b) maksimum 3,50;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 1,0;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 8%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 16,00m;
- 8) geometria dachów dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35-60⁰, przy uwzględnieniu wymogów § 6 pkt 3 a;
- 9) określenie linii zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy jako linię tożsamą z linią rozgraniczającą teren 1.MU, od strony ul. J. Jaśkiewicza oraz ul. I. Daszyńskiego;
 - b) położenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu;
- 10) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia:
 - a) w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy, w tym także w przypadku jej przebudowy lub rozbudowy dopuszcza się odstępstwo od wymogu ustalonego w pkt 6 na rzecz zachowania stanu istniejącego;
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy.

§ 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, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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 system dróg położonych poza granicami planu;
- 2) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym oraz przepisami odrębnymi;

- 3) 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 każde 50m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;
 - c) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:
 - na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
 - na terenach usługowych, poza strefą ruchu – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;
- 4) wymagania określone w pkt 3 pkt a oraz c dotyczą obiektów nowoprojektowanych oraz obiektów rozbudowywanych, nadbudowywanych lub przebudowywanych w celu zwiększenia liczby użytkowników;
- 5) w przypadku działań inwestycyjnych, których efekt nie wiąże się ze zwiększeniem liczby użytkowników za minimalną liczbę miejsc do parkowania przyjmuje się liczbę zgodną ze stanem istniejącym.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania 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.

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XI/118/15
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2015R.**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 315/2 obręb 2 miasta Lwówek Śląski, 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 działki nr 315/2 obręb 2 miasta Lwówek Śląski i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 199, ze zm.), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr VI/50/15 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 19 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, 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 działki nr 315/2 obręb 2 miasta Lwówek Śląski 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 1235, 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.411.85.2015.KM z dnia 7 kwietnia 2015r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim Postanowieniem znak ZNS.9082.2.3.2015 z dnia 24 marca 2015r.

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismem znak WSI.410.225.2015.JN z dnia 3 czerwca 2015r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lwówku Śląskim – Postanowieniem znak ZNS.9082.3.2.2015 z dnia 12 maja 2015r.

W terminie od 22 lipca 2015r. do 24 sierpnia 2015r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 30 lipca 2015r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 7 września 2015r. 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). Obszar objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta Lwówek Śląski i nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych. W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgód o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska w Lwówku Śląskim stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lwówek Śląski. W dokumencie tym obszar objęty planem miejscowym leży w konturze oznaczonym symbolem 1MWU, którego dominujące przeznaczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi, tj. funkcje ustalone w planie. Projekt planu bazował na opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym w roku 2007. Opracowanie to w ramach prac planistycznych zostało zweryfikowane pod kątem aktualności (w odniesieniu o obszar objętego planem). Powyższa weryfikacja potwierdziła jego aktualność.

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