

**UCHWAŁA NR XXI/194/16
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
Z DNIA 18 MAJA 2016 R.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działki nr 475/1 oraz części działek nr 473 i 474
obręb 1 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 2016r., poz. 446), a także na podstawie Uchwały Nr XI/114/15 z dnia 24 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 475/1 oraz części działek nr 473 i 474 obręb 1 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 (ostatnia zmiana: Uchwała Nr X/106/15 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 25 czerwca 2015r.)

uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 475/1 oraz części działek nr 473 i 474 obręb 1 miasta Lwówek Śląski.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie 1 miasta Lwówek Śląski przy ul. Oświęcimskiej, obejmujący działkę nr 475/1 oraz części działek nr 473 i 474, 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) 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) zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
 - 2) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) uwarunkowania wymagające ustalenia zakazów zabudowy;
 - 4) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015r. poz. 1777).

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 475/1 oraz części działek nr 473 i 474 obręb 1 miasta Lwówek Śląski;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje określone w przepisach szczegółowych oraz na rysunku planu, które winny stać się, w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 75% jego powierzchni. W ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna i komunikacyjna oraz zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może zajmować do 25% powierzchni terenu, chyba że z przepisów szczegółowych wynika inaczej i ma charakter opcjonalny;
- 5) **terenie zabudowy usługowej** - należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację 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 2000m²;
 - f) gastronomii;
 - g) sportu;
 - h) turystyki i hotelarstwa;
 - i) rekreacji;
 - j) ochrony zdrowia i opieki społecznej;
 - k) oświaty i wychowania;

l) kultury i rozrywki.

§ 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 terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;
- 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:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- 2) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
1. U - funkcje, o których mowa w § 3 pkt 5, lit. i - k;	Tereny stałego lub czasowego pobytu dzieci i młodzieży
tereny pozostałe, w tym funkcje usługowe nie wymienione w rubryce powyżej	Tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 5) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 6) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 7) na obszarze objętym planem ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gospodarką odpadami;
- 8) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 9) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 do § 8.

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

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;
- 2) zakaz stosowania w wykończeniu elewacji syntetycznych okładzin typu siding;
- 3) wymóg stosowania stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
- 4) wymóg pokrycia dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą płaską w kolorze ceglastoczerwonym lub grafitowym;
- 5) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej, wpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia § 9;

- 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 wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną, w obszarze objętym planem, stanowią tereny o symbolu 3.KDW,KP i 4.KD/Z;
- 2) w obszarach przestrzeni publicznej wprowadza się ustalenia zawarte w tabeli 2:

Tabela 2:

symbol terenu stanowiącego przestrzeń publiczną	wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej
3.KDW,KP	1) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych; 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych; 3) dopuszcza się obiekty małej architektury, urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania bezpieczeństwa ruchu.
4.KD/Z	1) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych; 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych wyłącznie jako obiektów zintegrowanych z wiatami przystankowymi, o powierzchni zabudowy do 12m ² ; 3) dopuszcza się obiekty małej architektury, urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne drogi oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu.

§ 8. 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 krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu, określone w poniższych tabelach 3 - 6:

Tabela 3 – ustalenia dla terenu 1.U:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna; 3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 10% powierzchni terenu; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) typ zabudowy – wolnostojąca lub zwarta; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05; b) maksimum 1,20; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksimum 0,30; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%; 5) maksymalna wysokość zabudowy – 14,00m, maksimum 4 kondygnacje powyżej poziomu terenu; 6) geometria dachów – płaskie lub strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-45°;

	7) określa się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 6,00 – 8,00m; 8) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11; 9) dodatkowe nakazy; zakazy; dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy; b) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6: - dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych; - w zabudowie istniejącej nie spełniającej wymagań określonych w pkt 6 - na rzecz zachowania i kontynuacji stanu istniejącego; - w obiektach infrastruktury technicznej; 10) ustalenia pkt 2 – 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.
--	---

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 2.US:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa usługowa na rzecz funkcji podstawowej; b) infrastruktura techniczna; 3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 10% powierzchni terenu; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) typ zabudowy – wolnostojąca lub zwarta; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05; b) maksimum 0,50; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksimum 0,20; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 5) maksymalna wysokość zabudowy 12,00m; 6) geometria dachów - strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-45° lub płaskie; 7) określa się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 3,00 – 90,00m; 8) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11; 9) dodatkowe nakazy; zakazy; dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy; b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują dla wolnostojących budynków portierni i kas biletowych; c) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6: - dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych; - w zabudowie istniejącej nie spełniającej wymagań określonych w pkt 6 - na rzecz zachowania i kontynuacji stanu istniejącego; - w obiektach infrastruktury technicznej; 10) ustalenia pkt 2 – 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 3.KDW,KP:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej z parkingami; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 10% powierzchni terenu; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i wiat, za wyjątkiem wiat śmietników; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 17,00 – 27,00m; 3) obiekty infrastruktury technicznej należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu; 4) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11; 5) teren 3.KDW,KP jest przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 6 – ustalenia dla terenu 4.KD/Z:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy zbiorczej – fragment ulicy Oświęcimskiej, położonej w ciągu drogi powiatowej nr 2496D; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowym; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) klasa techniczna „Z” – zbiorcza; 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, dla fragmentu drogi położonego w obszarze objętym planem – 0,00 – 11,00m; 3) obiekty infrastruktury technicznej należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu; 4) teren 4.KD/Z jest przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.

§ 9. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów i wynikające z nich szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnątrzsudecka Bolesławiec”, wymagającego szczególnej ochrony;
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 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;
- 3) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej, wpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 4) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 3 obszar objęty planem uznaje się za teren, na którym znajdują się zabytki archeologiczne i wymaga postępowania ustalonego w przepisach odrębnych.

§ 10. 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 – 500 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;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się odpowiednio minimalną powierzchnię 5m² oraz minimalną szerokość frontu – 2,00m.

§ 11. 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.

4. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8, tabele 5 i 6.

5. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej zabudowy na terenach 1.U oraz 2.US;
 - b) 30 miejsc postojowych w granicach terenu 3.KDW,KP;
- 2) w bilansie miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1 lit. a dopuszcza się uwzględnienie miejsc usytuowanych w granicach terenu 3.KDW,KP;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) na terenie 3.KDW,KP - na wyznaczonych miejscach postojowych;
 - b) na pozostałych terenach - na wyznaczonych miejscach postojowych lub we wbudowanych garażach;
- 4) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
 - b) na terenach pozostałych – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.

6. 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.