

**UCHWAŁA NR XXI/196/16
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
Z DNIA 18 MAJA 2016 R.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działek nr 42/1, 42/3, 42/4, 76/5, 76/6, 76/7, 76/8 oraz części
działki nr 65 obręb Rakowice Wielkie**

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/115/15 z dnia 24 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 42/1, 42/3, 42/4, 76/5, 76/6, 76/7, 76/8 oraz części działki nr 65 obręb Rakowice Wielkie 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.)

uchwala się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 42/1, 42/3, 42/4, 76/5, 76/6, 76/7, 76/8 oraz części działki nr 65 obręb Rakowice Wielkie.

2. Plan obejmuje obszar położony w północnej części obrębu Rakowice Wielkie, przy drodze powiatowej nr 2499D, obejmujący teren działek nr 42/1, 42/3, 42/4, 76/5, 76/6, 76/7, 76/8 oraz część działki nr 65 obręb Rakowice Wielkie, 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) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) 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) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) 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. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015r. 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 działek nr 42/1, 42/3, 42/4, 76/5, 76/6, 76/7, 76/8 oraz części działki nr 65 obręb Rakowice Wielkie;
- 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 ustaleniach 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 i ma charakter opcjonalny.

§ 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 symbolami literowymi i numerami;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa zieleni izolacyjnej w granicach terenu powierzchniowej eksploatacji surowców;
- 5) 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 tabela 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
1.MN,U; 2.MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
1.US	tereny stałego lub czasowego pobytu dzieci i młodzieży
tereny pozostałe	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, za wyjątkiem odpadów powstających w ramach eksploatacji kruszywa w obrębie terenu 1.PE;
- 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 i § 7.

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

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 7;
- 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 § 8;
- 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 przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad oraz warunków zagospodarowania terenu, określone w poniższych tabelach 2 - 6:

Tabela 2 – ustalenia dla terenu 1.MN,U oraz 2.MN,U:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b) tereny zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
	3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) typ zabudowy – wolnostojąca;
	2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05; b) maksimum 0,50;
	3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,30;
	4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
	5) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00m;
	6) geometria dachów - strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-50°;
	7) określa się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1.MN,U – 10,00 i 6,00m; b) na terenie 2.MN,U – 5,40 - 6,00m i 10,00m;
	8) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 10;
	9) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - 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; - w budynkach gospodarczych i garażach w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25° lub zastosowania dachów płaskich;
	10) ustalenia pkt 2 – 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 3 – ustalenia dla terenu 1.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 0,10;

	4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%; 5) maksymalna wysokość zabudowy 8,00m; 6) geometria dachów - strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-50°; 7) określa się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 6,00 i 15,00m; 8) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 10; 9) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6: - dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych; - w obiektach infrastruktury technicznej; 10) ustalenia pkt 2 – 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.
--	--

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 1.PE:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren powierzchniowej eksploatacji surowców – ze złoża kruszywa naturalnego „Rakowice Wielkie” o kodzie KN 16527; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne i parkingi; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) teren należy zagospodarować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych oraz dokumentach branżowych, przy wymogu wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10,00m wzdłuż linii rozgraniczających na styku z terenem 1.MN,U i drogą powiatową nr 2499D; 2) dla zabudowy sytuowanej w obrębie terenu ustala się: a) wskaźnik intensywności zabudowy: - minimum 0,001; - maksimum 0,05; b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksimum 0,05; c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 15%; d) maksymalna wysokość zabudowy: - budynków i wiat - 6,00m; - pozostałych obiektów budowlanych – 10,00m; e) geometria dachów - strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-50° lub płaskie; f) zabudowę należy sytuować z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych oraz zgodnie z warunkami określonymi w pkt 2 lit. g; g) w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej w granicach terenu powierzchniowej eksploatacji surowców nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy za wyjątkiem niezbędnych dojazdów lub dróg wewnętrznych oraz obiektów infrastruktury technicznej zajmujących do 10% powierzchni strefy; 3) ustala się szerokość dróg wewnętrznych – minimum 6,00, maksimum 20,00m.

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 1.KDW:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 8,00m z poszerzeniem do 16,00m w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową nr 2499D; 2) obiekty infrastruktury technicznej należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu.

Tabela 6 – ustalenia dla terenu 1.R:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu.

§ 8. 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;
- 5) w granicach terenu 1.PE znajduje się udokumentowane złożę kruszywa naturalnego „Rakowice Wielkie” o kodzie KN 16527, wskazane do eksploatacji na warunkach określonych w § 7 tab. 4 oraz przepisach odrębnych.

§ 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 – 25,00 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 – 2,00 m.

§ 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.
4. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7 tabela 5.
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 1 lokal mieszkalny;
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
 - c) 1 miejsce postojowe na 3 pracowników na terenie 1.PE;
 - 2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach postojowych lub w garażach;
 - 3) 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.

§ 11. 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

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

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