

**UCHWAŁA NR XXXIII/282/17
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM**

z dnia 30 marca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 262/17 obręb
Gradówek oraz nr 428 obręb Płóczki Dolne**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 446, ze zmianami), a także na podstawie Uchwały Nr XXII/203/16 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 23 czerwca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 262/17 obręb Gradówek oraz nr 428 obręb Płóczki Dolne 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 XXXI/279/17 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 16 lutego 2017 r.)

uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 262/17 obręb Gradówek oraz nr 428 obręb Płóczki Dolne.

2. Plan obejmuje obszar w granicach działek nr 262/17 obręb Gradówek oraz nr 428 obręb Płóczki Dolne, 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 krajobrazów kulturowych;
- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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 lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż określony w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 ze zm.).

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 262/17 obręb Gradówek oraz nr 428 obręb Płóczki Dolne;
- 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 55% 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 45% powierzchni terenu, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej i ma charakter opcjonalny;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcje z zakresu handlu, gastronomii oraz działalności biurowej.

§ 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) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.
2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. 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.RU	tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej
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 nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 8) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 7.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego 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 odbłaskowych;
- 4) wymóg pokrycia dachów stromych dachówką, blachodachówką lub blachą płaską w kolorze ceglastoczerwonym lub grafitowym;
- 5) 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 terenów, 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 2 - 5: Tabela 2 – ustalenia dla terenu 1.RU:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren obsługi produkcji w gospodarstwie rybackim; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa usługowa; b) lokal mieszkalny; c) infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,01; b) maksimum 0,30; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksimum 0,10; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00m; 5) geometria dachów - strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-50°; 6) określa się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą – 41,00m – 42,00m; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 9; 8) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 5: - dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych; - w budynkach gospodarczych i garażach w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25° lub zastosowania dachów płaskich; b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu na 1.50m do tej granicy; c) w granicach strefy kontrolowanej oraz strefy wyznaczonej przez odległości podstawowe od istniejącego i projektowanego gazociągu ustala się zakaz lokalizacji budynków i wiat oraz wymóg dostosowania zagospodarowania terenu do warunków określonych w przepisach

	odrębnych; 9)ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.
--	---

Tabela 3 – ustalenia dla terenu 2.WS:

1.	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające:
	1)przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych – stawy hodowlane wraz z naturalną obudową biologiczną; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)zabudowa usługowa; b)zabudowa gospodarcza; c)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)wskaźnik intensywności zabudowy: a)minimum 0,001; b)maksimum 0,10; 2)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksimum 0,10; 3)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%; 4)maksymalna wysokość zabudowy - 8,00m; 5)geometria dachów - strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-50°; 6)linie zabudowy – nie określa się; zabudowę należy sytuować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; 7)dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu na 1.50m do tej granicy; 8)minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 9; 9)ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 4 – ustalenia dla terenów 3.Z oraz 4.Z:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1)przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)infrastruktura techniczna; b)elementy komunikacji – dojścia i dojazdy do terenu 2.WS; 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 dojść oraz dojazdów do terenu 2.WS, dla których ustala się maksymalną szerokość 12,00m; 3)ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenów – 75%.

Tabela 5 – ustalenia dla terenów 5.ZL oraz 6.ZL:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1)przeznaczenie podstawowe – lasy; 2)przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 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 zagospodarowania związanego z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi; 3)ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenów – 85%.

§ 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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20,00 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.

§ 9. 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. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg przesyłowy podwyższonego średniego ciśnienia DN100PN, 1,6MPa; przebieg gazociągu oraz zasięg strefy wyznaczonej przez odległości podstawowe oznaczono na rysunku planu; zagospodarowanie terenów położonych w granicach tej strefy wymaga dostosowania do wymagań przepisów odrębnych.

5. Przez obszar objęty planem przebiega projektowany gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN100PN, 8,4MPa; przebieg gazociągu oraz zasięg strefy kontrolowanej oznaczono na rysunku planu; zagospodarowanie terenów położonych w granicach strefy kontrolowanej wymaga dostosowania do wymagań przepisów odrębnych.

6. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w obszarze objętym planem nie wyznacza się elementów komunikacji publicznej;
- 2) obszar, o którym mowa w pkt 1 przylega od strony północnej do drogi wojewódzkiej nr 364, z której odbywa się jego obsługa komunikacyjna.

7. 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 3 pracowników i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 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 – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.

8. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 10. 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 3. PRZEPISY KOŃCOWE

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

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