

**UCHWAŁA NR XLIII/353/17
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2017r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla rejonu działki nr 313/1 obręb Gradówek**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1073) 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 XXVI/229/16 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 27 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działki nr 313/1 obręb Gradówek, 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 I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działki nr 313/1 obręb Gradówek.

2. Plan obejmuje obszar w granicach działki nr 313/1 oraz części działki nr 334 obręb Gradówek, 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 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) uwarunkowania wymagające ustalenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposobu ich realizacji;
 - 4) 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;
 - 5) 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 rejonu działki nr 313/1 obręb Gradówek;
- 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 60% 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 o charakterze dystrybucyjnym i komunikacyjna oraz zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może zajmować do 40% powierzchni terenu i ma charakter opcjonalny, chyba że z przepisów szczegółowych wynika inaczej;
- 5) **zabudowie towarzyszącej** - należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze oraz altany ogrodowe;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia jej wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji;
- 7) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 8) **dachu zasadniczym** - należy przez to rozumieć główne połacie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych, zadaszeń stref wejściowych i klatek schodowych;
- 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia 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 terenów – wyrażone symbolami literowymi i numerami;
 - 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.MN; 2.MN | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| 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 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) 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) obszar objęty planem usytuowany jest w obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi Gradówek wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7;
 - b) zakaz stosowania w wykończeniu elewacji syntetycznych okładzin typu siding;
 - c) wymóg stosowania stosowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
 - d) wymóg pokrycia dachów stromych dachówką, łupkiem lub ich współczesnymi odpowiednikami w kolorze ceglasczerwonym lub grafitowym;
 - e) wymóg nawiązania w nowo realizowanej zabudowie do historycznej, regionalnej tradycji budowlanej poprzez prostą, wydłużoną bryłę budynku, nawiązanie do konstrukcji szachulcowej, przystępowej, szalowanie pionowe szczytów deskami;
- 3) 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 - 4:

Tabela 2 – ustalenia dla terenów 1.MN oraz 2.MN:

| | |
|----|---|
| 1. | <p>Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> a) na terenie 1.MN - zabudowa usługowa; b) na terenie 2.MN: <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa usługowa; - infrastruktura techniczna o charakterze przesyłowym – gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia oraz wysokiego ciśnienia; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu. |
| 2. | <p>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) minimum 0,01; b) maksimum: <ul style="list-style-type: none"> - na terenie 1.MN - 0,40; - na terenie 2.MN - 0,25; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - <ol style="list-style-type: none"> a) na terenie 1.MN - maksimum - 0,25; b) na terenie 2.MN - maksimum - 0,15; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> a) na terenie 1.MN - 25%; b) na terenie 2.MN - 40%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00m; 5) geometria i pokrycie dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40 - 55⁰, z dopuszczeniem naczółków, kryte dachówką, łupkiem lub ich współczesnymi odpowiednikami; 6) określa się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: <ol style="list-style-type: none"> a) na terenie 1.MN – 3,00 i 4,00m; b) na terenie 2.MN – 4,00m od linii rozgraniczających biegnących na styku z drogami wewnętrznymi oraz 20,00m od osi istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 9; 8) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: <ol style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 5 w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25⁰ lub zastosowania dachów płaskich; b) w granicach oznaczonych na rysunku planu stref kontrolowanych od istniejącego i projektowanego gazociągu ustala się zakaz lokalizacji budynków i wiat oraz wymóg dostosowania zagospodarowania terenu do warunków określonych w przepisach odrębnych; c) w granicach terenu 1.MN, od strony drogi wojewódzkiej nr 364, pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy zaleca się wprowadzenie pasa intensywnej zieleni lub urządzeń ochrony biernej przed hałasem drogowym; 9) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną. |

Tabela 3 – ustalenia dla terenów 1.KDW i 2.KDW:

| | |
|----|--|
| 1. | <p>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p style="padding-left: 20px;">a) na terenie 1.KDW - przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, w tym infrastruktura techniczna o charakterze przesyłowym tj. gazociągi podwyższonego średniego oraz wysokiego ciśnienia;</p> <p style="padding-left: 20px;">b) na terenie 2.KDW - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p> |
| 2. | <p>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</p> <p>1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu tj.:</p> <p style="padding-left: 20px;">a) 1.KDW – 7,20 - 8,00 m;</p> <p style="padding-left: 20px;">b) 2.KDW – 6,00 – 13,00 m;</p> <p>2) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonego chodnika;</p> <p>3) dopuszcza się zieleń rozplanowaną w dostosowaniu do wymogów bezpieczeństwa ruchu.</p> |

§ 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 obszaru w pozostałe media infrastruktury technicznej w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

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 kontrolowanej oznaczono na rysunku planu.

5. Przez obszar objęty planem przebiega projektowany gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN100PN, 8,4MPa; przebieg gazociągu oraz zasięg strefy kontrolowanej oznaczono na rysunku planu.

6. Zagospodarowanie terenów położonych w granicach stref kontrolowanych należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

7. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji innych sieci przesyłowych wymagających ustanowienia pasów technologicznych, obszarów ograniczonego użytkowania lub stref ochronnych, poza wymienionymi w ust. 4 i 5.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1.KDW oraz 2.KDW;
- 2) zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w pkt 1 określa § 7, tabela 3.

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

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami.

10. 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 III 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.