

**Uchwała Nr XLVI/376/17
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 29 grudnia 2017r.**

**w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Włodzice Małe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1875, z późn. zm.), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XXXI/280/17 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Włodzice Małe po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lwówek Śląski przyjętej uchwałą Nr XXXI/279/17 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 16 lutego 2017 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Włodzice Małe, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lwówek Śląski”;
- 2) nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

§2. 1. W planie określa się:

- 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 zakaz 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. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 5) zasięg strefy obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających- należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę budynku lub wiaty, okapy, gzymsy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) usługach- należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność usługową- o lokalnym znaczeniu tj. handel detaliczny i inne usługi nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć zdefiniowane przepisami planu funkcje uzupełniające przeznaczenia terenu, nie kolidujące z nim i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przepisami planu;
- 6) maksymalnej wysokości zabudowy- należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego pracami ziemnymi) w miejscu posadowienia obiektu do:
 - a) najwyższej położonej kalenicy dachu w przypadku budynku lub wiaty,
 - b) najwyższego położonego elementu konstrukcji w przypadku obiektów innych niż budynki lub wiaty.

Rozdział 2

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym, zieleni.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§6. Część obszaru objętego planem leży w granicach strefy obserwacji archeologicznej. W granicach strefy wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§7. Obszar opracowania znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 o nazwie „Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec”, wymagającego wysokiej ochrony (OWO). Jego zasoby charakteryzują następujące dane: wiek utworów: Cr3, szacunkowe zasoby dyspozycyjne: 15 m³/dobę, średnia głębokość zalegania warstw wodonośnych: 100- 200 m. W granicach zbiornika obowiązują przepisy odrębne.

§8. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach złoża gliny ceramicznej kamionkowej "Anna- Włodzice Małe" GC 523.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 4,00 m²,

- b) minimalną szerokość frontu działki: 2,00 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego położonego przy granicy obszaru objętego planem w zakresie 60° - 120°;
- 3) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości innych niż wymienione powyżej:
- a) minimalną wielkość działki: 1000,00 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 20,00 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego położonego przy granicy obszaru objętego planem w zakresie 60° - 120°.

Rozdział 6

Zasady modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji

§10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z drogi dojazdowej 1KDD.

§11. 1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

- 1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce na 50 m² powierzchni całkowitej pojedynczego obiektu usługowego (lokalizowanego w formie wbudowanej lub jako budynku wolnostojącego).

2. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w formie garaży i stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej.

3. W obszarze objętym planem liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

§12. Dla zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych ustala się:

- 1) eksploatację istniejących elementów, dopuszczenie modernizacji i rozbudowy sieci wodociągowych w powiązaniu z gminnym systemem wodociągowym;
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. Dla odprowadzania i oczyszczania wód opadowych:

- 1) na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się:
 - a) eksploatację istniejących rowów odwadniających,
 - b) budowę nowych naziemnych i podziemnych elementów kanalizacji deszczowej;
- 2) na terenach rolniczych znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych- rowy i drenowanie, dla ich prawidłowego funkcjonowania ustala się:
 - a) nakaz zachowania drożności, właściwego stanu technicznego, kierunku odpływu wód,
 - b) zakaz zmian stanu wód na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - c) dopuszczenie przebudowy przy spełnieniu warunków wymienionych powyżej.

§14. Dla odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) budowę sieci kanalizacyjnych z włączeniem do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych odbiorników ścieków bytowo- gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. 1. Dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się:

- 1) utrzymanie zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia;
- 2) strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (pasy technologiczne) o szerokości 7,00 m (po 3,50 m w każdą ze stron od osi linii), w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

2. Dla sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia dopuszcza się ich modernizację, budowę nowych sieci i urządzeń.

§16. 1. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej działających w oparciu o następujące czynniki grzewcze:

- 1) energię elektryczną;
- 2) paliwa:
 - a) gaz,
 - b) węgiel,
 - c) olej opałowy,
 - d) drewno;
- 3) alternatywne źródła energii:
 - a) kolektory słoneczne,
 - b) pompy ciepła.

2. Dopuszcza się możliwość stosowania innych niż wymienione w ust. 1 czynników grzewczych pod warunkiem stosowania technologii służących ograniczaniu niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza związanej z procesami spalania.

§17. Dla sieci telekomunikacyjnych ustala się utrzymanie istniejącej sieci i urządzeń tego typu, z możliwością ich likwidacji, utrzymania, modernizacji, rozbudowy, lokalizacji nowych sieci i urządzeń.

§18. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 8

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§19. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 0,1% dla terenów:
 - a) rolniczych: R,
 - b) lasów: ZL,
 - c) terenów komunikacji: dróg dojazdowych: KDD;
- 2) w wysokości 30% dla terenów zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej: MN,
 - b) zagrodowej w gospodarstwach rolnych: RM.

Rozdział 9

Przepisy szczegółowe

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi;
- 3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zieleni urządzonej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz wprowadzania nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.02,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50% powierzchni działki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - do 10,00 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 5,00 m dla pozostałych budynków, wiat oraz innych obiektów,

- e) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- f) nakaz lokalizacji budynku mieszkalnego z uwzględnieniem położenia głównej kalenicy dachu równolegle względem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- g) nakaz stosowania dachów:
 - symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 30⁰ do 45⁰- dla budynków mieszkalnych,
 - płaskich lub symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 0⁰ do 21⁰- dla pozostałych budynków oraz wiat,
- h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 30,00 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500,00 m².

§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 3) zakaz zabudowy.

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
- 2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących obiektów i możliwość ich odtworzenia w toku prac budowlanych (przebudowy), w przypadku rozbudowy obowiązują wymienione niżej parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla planowanych obiektów,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej lub za pośrednictwem dojazdów przez tereny rolnicze we władaniu właściciela nieruchomości;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla zabudowy zagrodowej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.02,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50% powierzchni działki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 10,00 m,
 - e) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - f) nakaz stosowania dachów:
 - symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 30⁰ do 45⁰- dla budynków mieszkalnych,
 - płaskich lub symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 0⁰ do 45⁰- dla pozostałych budynków (gospodarczych, garaży, wiat),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 30,00 m.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z wymogami ustawy o lasach.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, dojazdowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - elementów odwodnienia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
 - wodociągowych,

- kanalizacji deszczowej,
- kanalizacji sanitarnej,
- gazowych,
- energetycznych,
- oświetlenia dróg,
- telekomunikacyjnych.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

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

§26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronach internetowych Urzędu Gminy i Miasta Lwówek Śląski.