

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
Z DNIA**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego na styku obrębów Lwówek Śląski 1
i Rakowice Wielkie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 994, ze zmianami) oraz na podstawie uchwały Nr XXXVIII/317/17 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na styku obrębów Lwówek Śląski 1 i 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

Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na styku obrębów Lwówek Śląski 1 i Rakowice Wielkie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w zachodniej części miasta Lwówek Śląski w rejonie ul. Jana Pawła II, T. Kościuszki, Zwycięzców i Górnej oraz przyległe tereny w obrębie Rakowice Wielkie.

3. Granicę obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. 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.

5. 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 i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 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, w tym zakaz zabudowy;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) 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) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
 - 2) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z brakiem tego audytu;
 - 4) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż określony 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 2017r. poz. 1023 ze zm.).

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na styku obrębów Lwówek Śląski 1 i Rakowice Wielkie, zwany dalej planem;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 60% jego powierzchni oraz minimum 60% powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, infrastruktura komunikacyjna oraz zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które, o ile z przepisów szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, może być wprowadzane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, zajmować nie więcej niż 40% powierzchni terenu i powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu i ma charakter opcjonalny;
- 5) **zabudowie przeznaczenia podstawowego** - należy przez to rozumieć budynki mieszczące funkcje stanowiące podstawowe przeznaczenie terenu oraz opcjonalnie funkcje stanowiące uzupełniające przeznaczenie terenu;
- 6) **zabudowie towarzyszącej** - należy przez to rozumieć budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe, altany ogrodowe oraz stacje transformatorowe;
- 7) **terenach sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny wskazane do lokalizacji kubaturowych i terenowych obiektów służących uprawianiu sportu,

rekreacji oraz wypoczynkowi i turystyce wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;

- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia jej wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 1,50m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz okapami na całej długości elewacji;
- 9) **dachu zasadniczym** - należy przez to rozumieć główne połączenie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych, zadaszeń stref wejściowych;
- 10) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 15°;
- 11) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych;
- 12) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej, wysokość mierzoną od średniej rzędnej terenu przy budynku do najwyższej położonej kalenicy/krawędzi dachu, a w przypadku obiektów nie będących budynkami ich pełną wysokość; średnią rzędną terenu należy odnosić do terenu nie przekształconego robotami ziemnymi związanymi z planowaną inwestycją;
- 13) **obiektach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej.

§ 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 wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
- 5) granica obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW wraz ze strefą ochronną;
- 6) płyty zakrzaczeń wskazane do zachowania;
- 7) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Oznaczenia dotyczące przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 20kV oraz 110kV oraz związanych z nimi korytarzy technologicznych określają rozmieszczenie tych sieci i służą powiązaniu rysunku planu z ustaleniami zawartymi w § 12.

3. 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) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
MN; M	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Up	tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży

US	tereny rekreacyjno - wypoczynkowe
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11;
- 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 5) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) w przypadku stwierdzenia występowania na terenach wskazanych pod zainwestowanie gatunków objętych ochroną prawną należy stosować przepisy odrębne;
- 7) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6, § 7 i § 11.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8 oraz § 11;
- 2) stosowanie pokryć dachów stromych w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 3) stosowanie w wykończeniu elewacji: tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań, okładzin kamiennych i ceramicznych oraz szkła lub wysokiej jakości materiałów imitujących materiały naturalne;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu „siding” oraz blachy trapezowej;
- 5) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
- 6) wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej „OW” o przebiegu oznaczonym na rysunku planu; obszar położony w w/w granicach uznaje się za obszar, na którym znajdują się zabytki archeologiczne i który podlega z tego tytułu wymogom ustalonym w przepisach odrębnych;
- 7) 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) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD/D.1 do KD/D.4;
- 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
KD/D.1 do KD/D.3	1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych; 2) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne drogi oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu;
KD/D.4	1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych; 2) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne drogi oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu;

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 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) w obrębie terenu US.1, w miejscu oznaczonym na rysunku planu znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 45/79-15;
- 4) obszar w granicach stanowiska archeologicznego podlega ochronie konserwatorskiej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 – 400 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) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń zawartych w pkt 1 i 2 w odniesieniu o działek przeznaczanych pod infrastrukturę techniczną i drogową na rzecz odpowiednio:
 - a) minimalnej powierzchni działki – 5,00 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki – 2,00 m.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5-8 oraz § 11.

§ 11. 1. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 3 - 11:

Tabela 3: ustalenia dla terenów MN.1 i MN.2:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne; 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 – 0,05; b) maksimum - 0,40; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowa przeznaczenia podstawowego – 10,00m;

	b) zabudowa towarzysząca - maksimum 5,00m; c) pozostałe obiekty budowlane – maksimum 10,00m; 5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-55°, z dopuszczeniem odstępstw określonych w § 11 ust. 2 pkt 1; 6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie MN.1 – 6,00; b) na terenie MN.2 – 4,00 – 6,00m; 7) szerokość dróg wewnętrznych – 6,00 – 8,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych, miejsc postojowych oraz włączeń do dróg publicznych; 8) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.
--	--

Tabela 4: ustalenia dla terenu M.1:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa usługowa; 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) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,05; b) maksimum - 0,60; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowa przeznaczenia podstawowego – 12,00m; b) zabudowa towarzysząca - maksimum 5,00m; c) pozostałe obiekty budowlane – maksimum 10,00m; 5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-55°, z dopuszczeniem odstępstw określonych w § 11 ust. 2 pkt 1; 6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 6,00m; 7) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 5: ustalenia dla terenu Up.1:

1.	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych z zakresu: a) opieki i wychowania; b) oświaty i edukacji publicznej; c) kultury;

	d) kultury fizycznej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zieleń urządzona; b) infrastruktura techniczna; c) drogi wewnętrzne i parkingi; 3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 5% 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 – 0,10; b) maksimum – 1,00; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowa przeznaczenia podstawowego – 12,00m; b) zabudowa towarzysząca – maksimum 6,00m; c) pozostałe obiekty budowlane – maksimum 10,00m; 5) geometria dachów – dachy płaskie; 6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą – 6,00 – 26,00m; 7) szerokość dróg wewnętrznych – 6,00 – 10,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych, miejsc postojowych oraz włączeń do dróg publicznych; 8) ustalenia pkt 1 - 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 6: ustalenia dla terenu US.1:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) teren zabudowy usługowej towarzyszącej obiektom sportowym; b) infrastruktura techniczna; c) drogi wewnętrzne; d) parkingi; 3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 5% 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 – 0,003; b) maksimum – 0,20; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00m; 5) geometria dachów – dowolna; 6) linie zabudowy – nie ustala się – zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) szerokość dróg wewnętrznych – 6,00 – 10,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych, miejsc postojowych oraz włączeń do dróg

	publicznych; 8) ustalenia pkt 1- 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.
--	---

Tabela 7: ustalenia dla terenu Pe.1:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren obiektów produkcyjnych – farma fotowoltaiczna; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) zieleń niska; c) drogi wewnętrzne; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) teren Pe.1 stanowi obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW; 2) ustala się granice strefy ochronnej obszaru, o którym mowa w pkt 1 – jako tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu Pe.1; 3) ogniwa fotowoltaiczne należy sytuować na wyodrębnionych przestrzennie polach o maksymalnej powierzchni 3,00ha, rozdzielonych pasami zieleni o szerokości min. 10,00m; 4) ustala się wymóg zachowania płatów zakrzaczeń oznaczonych na rysunku planu; 5) ustala się maksymalną wysokość instalacji fotowoltaicznych – 6,00m; 6) zagospodarowanie terenu w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych oraz pod tymi liniami należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych; 7) ustala się szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 12,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych i miejsc postojowych; 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenów – 65%.

Tabela 8: ustalenia dla terenów Z.1 do Z.3:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) ciągi pieszo – rowerowe; 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 terenów; 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenów – 85%.

Tabela 9: ustalenia dla terenu E.1:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie dopuszcza się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

	1) wskaźnik intensywności zabudowy: - minimum – 0,05; - maksimum – 0,40; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40; <tr> <td></td><td>3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;</td></tr> <tr> <td></td><td>4) maksymalna wysokość zabudowy – 5,00m;</td></tr> <tr> <td></td><td>5) geometria dachów – dowolna;</td></tr> <tr> <td></td><td>6) linie zabudowy – nie ustala się – zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi.</td></tr>		3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;		4) maksymalna wysokość zabudowy – 5,00m;		5) geometria dachów – dowolna;		6) linie zabudowy – nie ustala się – zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi.
	3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;								
	4) maksymalna wysokość zabudowy – 5,00m;								
	5) geometria dachów – dowolna;								
	6) linie zabudowy – nie ustala się – zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi.								

Tabela 10: ustalenia dla terenu R.1:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie dopuszcza się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	w granicach terenów R ustala się zakaz zabudowy.

Tabela 11: ustalenia dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami KD/D.1 do KD/D.4, KD/p.1 i KD/p.2 oraz KDW.1 i KDW.2:

Symbol terenu:	Ustalenia:
KD/D.1 do KD/D.4	1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; 2) ustala się: - klasa techniczna – „D” – dojazdowa; - szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, tj.: - KD/D.1 – 9,10 – 20,00m; - KD/D.2 – 8,00 – 22,30m; - KD/D.3 – 8,00 – 12,50m; - KD/D.4 – 6,50 – 53,00m; 3) tereny KD/D są przestrzenia publiczną; obowiązują ustalenia §7.
KD/p.1 i KD/p.2	1) przeznaczenie terenów – tereny publicznych ciągów pieszo – rowerowych; 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, tj.: - KD/p.1 – 4,40 – 7,20m; - KD/p.2 – 3,00m; 3) w granicach terenu KD/p.1 dopuszcza się urządzenie 1 miejsca postojowego na rzecz terenu E.1.
KDW.1 i KDW.2	1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, tj.: - KDW.1 – 4,40m; - KDW.2 – 5,30 – 8,20m.

2. Wprowadza się następujące dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustalonych w ust. 1, tabelach 3 – 8:

- dopuszcza się odstępstwo od ustalonej geometrii dachów:
 - w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 15° lub zastosowania dachów płaskich;
 - w obiektach infrastruktury technicznej – bez ograniczeń;
- dopuszcza się odstępstwo od szerokości dróg wewnętrznych, dla dróg istniejących na rzecz zachowania stanu istniejącego lub poszerzenia do wartości niższych niż ustalone w tabelach.

§ 12. 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 kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie terenów w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

3. Sieci przesyłowe mogą być lokalizowane wyłącznie w obrębie korytarzy technologicznych oznaczonych na rysunku plan oraz przy uwzględnieniu dodatkowych ograniczeń na terenie R.1 wynikających z przepisów odrębnych oraz zapisów zawartych w § 11, tabeli 10.

4. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z drogami w pasach drogowych jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

6. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11, tabeli 11.

2. 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 każdy lokal mieszkalny;
 - b) 1 miejsce postojowe na 3 pracowników w obiektach usług publicznych oraz sportu i rekreacji;
- 2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;
- 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 pozostałych terenach – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ drogowy oznaczony na rysunku planu.

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

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jako tożsame z granicami terenów Up.1, US.1, E.1 oraz publicznych terenów komunikacyjnych.

§ 15. 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

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

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

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na styku obrębów Lwówek Śląski 1 i Rakowice Wielkie i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XXXVIII/317/17 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że: *„plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.*

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na styku obrębów Lwówek Śląski 1 i Rakowice Wielkie, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Lwówku Śląskim do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r. poz. 1405, ze zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.282.2017.DK.2 z dnia 3 sierpnia 2017r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim Postanowieniem znak ZNS.9082.2.10.2017 z dnia 28 lipca 2017r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie w/w organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismem znak WSI.410.73.2018.JN z dnia 16 marca 2018r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lwówku Śląskim – Postanowieniem znak ZNS.9082.3.2.2018 z dnia 26 lutego 2018r.

W terminie od 6 kwietnia 2018 r. do 8 maja 2018 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 18 kwietnia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 22 maja 2018 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu uwagi nie wpłynęły. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko również nie wpłynęły uwagi i wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem nie obejmuje gruntów leśnych, a grunty rolne kl. III zachowują przeznaczenie rolnicze. W związku z powyższych w ramach planu nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Lwówku Śląskim stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lwówek Śląski. Ustalone w planie przeznaczenie terenów oraz położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania uwzględniają dyspozycje studium przy częściowym wykorzystaniu zapisu stanowiącego, że określone w studium zasięgi poszczególnych terenów są orientacyjne, a wydzielające je linie mogą być przesunięte do 100m.

Projekt planu bazował na opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym w roku 2007. Opracowanie to w ramach prac planistycznych zostało szczegółowo zweryfikowane pod kątem aktualności przez biegłego z listy MOŚZNiL. Powyższa weryfikacja potwierdziła jego aktualność. Ponadto prognoza oddziaływania na środowisko została rozszerzona o aktualne dane ekofizjograficzne, w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799, ze zm.), tj. charakterystykę poszczególnych elementów przyrodniczych na obszarze objętym planem i ich wzajemnych powiązań.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego i pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; obszar objęty planem obejmuje tereny zurbanizowane miasta Lwówek Śląski oraz bezpośrednio przyległe grunty rolne wsi Rakowice Wielkie. Ingeruje w kompleksy gruntów rolnych w nieznacznym stopniu, zajmując pod zainwestowanie tereny nie objęte ochroną i znacznie nachylone, niekorzystne dla gospodarki rolnej. Tym samym nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- na obszarze objętym planem nie występują zabytki; zgodnie z gminną ewidencją zabytków w planie wyznaczono strefę obserwacji archeologicznej, która gwarantuje właściwą ochronę potencjalnych znalezisk archeologicznych; w granicach projektu planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie na cele inwestycyjne terenów przyległych do obszarów zurbanizowanych oraz reprezentujących niską przydatność rolniczą, zgodnie

z dyspozycjami suikzp. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej;

- dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także złożone wnioski w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;
- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny – wyznacza teren pod inwestycje celu publicznego, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;
- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując złożone wnioski. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy w tym wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lwówek Śląski, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym gminy zwartość poprzez ograniczenie zabudowy na terenach rolniczych do obiektów związanych z gospodarką rolną. Obszar objęty planem leży w części w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), a w części poza jej granicami.

Gmina Lwówek Śląski przeprowadziła analizy, o których mowa w art. 32 ust. 2, przyjęte Uchwałą Nr XXV/220/16 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 29 września 2016 r. Sporządzenie niniejszego projektu planu mieści się w zakładanym programie prac planistycznych.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na styku obrębów Lwówek Śląski 1 i Rakowice

Wielkie wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie korzystnie na finanse gminy. Przewiduje się, że po stronie kosztów nie wystąpią nowe pozycje.

Skróceniu ulegnie publiczny układ drogowy co przysporzy oszczędności na poziomie ok. 150 tys. zł. Równocześnie zmiana przeznaczenia terenów gminnych z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na farmę fotowoltaiczną wiązać się będzie ze zmniejszeniem wartości gruntów gminnych o powierzchni ok. 0,93ha.

Plan przysporzy ponadto następujących korzyści finansowych:

- zwiększy wartość nieruchomości właścicieli innych niż gmina tworząc potencjalne warunki do naliczania renty planistycznej w odniesieniu do terenów o powierzchni ok. 15 ha.
- zwiększy dochody gminy z tytułu podatków od nieruchomości na terenach wskazanych pod nowe inwestycje. W warunkach pełnej realizacji planu na średnim, ostrożnym poziomie dochody te oceniono na ok. 146 tys. zł rocznie (wg obecnych stawek) + 2% wartości urządzeń zainstalowanych na terenie farmy fotowoltaicznej. Będzie to trwała pozycja w budżecie gminy, która w pewnym stopniu zniweluje koszty związane z realizacją planu.