

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM  
Z DNIA ..... 2018 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Chmielno, przy drodze powiatowej nr 2501D

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 1945) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 994, ze zmianami), a także na podstawie Uchwały Nr LII/431/18 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Chmielno, przy drodze powiatowej nr 2501D, 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 LIII/436/18 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 28 czerwca 2018 r.)

uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Chmielno, przy drodze powiatowej nr 2501D.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie Chmielno, na południe od głównego ciągu osadniczego wsi, przy drodze powiatowej nr 2501D, 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) 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 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) 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) 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;
  - 3) uwarunkowania uzasadniające określenie wymagań w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
  - 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 2018r. poz. 1398).
- § 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Chmielno, przy drodze powiatowej nr 2501D;
  - 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 90% jego powierzchni. W ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające;
  - 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może zajmować do 10% powierzchni terenu i ma charakter opcjonalny;
  - 5) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat;
  - 6) 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;
  - 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 płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 15°;
  - 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia terenów o charakterze dystrybucyjnym.

§ 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, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;
- 2) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

| symbol terenu    | kategoria akustyczna terenu               |
|------------------|-------------------------------------------|
| 1.RM             | teren zabudowy zagrodowej                 |
| 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) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 8.

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

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8, przy spełnieniu następujących wymogów:
  - a) zachowania rozplanowania istniejącej zabudowy;
  - b) stosowania pokryć dachów stromych dachówką lub łupkiem w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym;
  - c) stosowania w wykończeniu elewacji: tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań, okładzin kamiennych i ceramicznych, betonu architektonicznego oraz szkła;
  - d) wprowadzania w nowo realizowanej zabudowie rozwiązań odwołujących się do historycznej, regionalnej tradycji budowlanej poprzez rozplanowanie, prostą, wydłużoną bryłę budynków, nawiązanie do konstrukcji szachulcowej, przysłupowej, szalowanie pionowe szczytów deskami;
  - e) wprowadzania elementów charakterystycznych dla architektury regionalnej takich jak ganki, werandy, wykusze, opaski okienne, przy wykorzystaniu materiałów budowlanych i wykończeniowych w sposób charakterystyczny dla zabudowy historycznej regionu;
  - f) stosowania stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
  - g) zakazu stosowania w elewacjach okładzin typu „siding” oraz blachy trapezowej;
- 2) 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) za obszar przestrzeni publicznej uznaje się teren oznaczony symbolem 4.KD/L;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 wprowadza się następujące ustalenia:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
  - b) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne drogi oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu.

§ 8. 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 do 5:

Tabela 2 – ustalenia dla terenu 1.RM:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodnich;</li> <li>2) przeznaczenie uzupełniające:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) infrastruktura techniczna w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych;</li> <li>b) drogi wewnętrzne transportu rolnego;</li> </ol> </li> <li>3) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się usługi agroturystyczne;</li> <li>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2. | Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wskaźnik intensywności zabudowy:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) minimum 0,01;</li> <li>b) maksimum 0,30;</li> </ol> </li> <li>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksimum 0,20;</li> <li>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00m;</li> <li>5) geometria i pokrycie dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-55°, z dopuszczeniem naczółków, kryte dachówką lub łupkiem;</li> <li>6) określa się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi 6,00 m;</li> <li>7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11;</li> <li>8) szerokość dróg wewnętrznych transportu rolnego 6,00 – 12,00m;</li> <li>9) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 5 w budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35m<sup>2</sup> w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25° lub zastosowania dachów płaskich krytych dowolnym materiałem;</li> <li>b) dopuszcza się odstępstwo od maksymalnej wysokości zabudowy określonej w pkt 4 – w budynkach istniejących – na rzecz zachowania i kontynuacji ich obecnej wysokości;</li> <li>c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy.</li> </ol> </li> </ol> |

Tabela 3 – ustalenia dla terenów 2.R oraz 3.R:

|    |                                                                                                                                                                                                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:                                                                                                                                                                                |
|    | 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;<br>2) przeznaczenie uzupełniające – nie dopuszcza się;<br>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu. |
| 2. | Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:                                                                                                                                                                    |
|    | ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.                                                                                                                                                                                       |

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 4.KD/L:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    | 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy lokalnej, odcinek drogi powiatowej nr 2501D;<br>2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna;<br>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu. |
| 2. | Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | 1) klasa techniczna „L” – lokalna;<br>2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna ze stanem istniejącym, tj. 11,90 – 14,50m;<br>3) teren 4.KD/L stanowi przestrzeń publiczną; obowiązują ustalenia § 7.                                                                                 |

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

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:                                                                                                                                                                                                                       |
|    | 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych transportu rolnego;<br>2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna;<br>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 dróg w liniach rozgraniczających zgodną ze stanem istniejącym, tj.:<br>a) 5.KDW – 3,80 – 10,20m;<br>b) 6.KDW – 2,80 – 4,20m;<br>2) obiekty infrastruktury technicznej należy sytuować w sposób nie kolidujący z podstawową funkcją terenów. |

§ 9. 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.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w obszarze objętym planem jedynym terenem przeznaczonym na cele inne niż rolne i leśne jest teren 4.KD/L, tj. teren drogi powiatowej nr 2501D;
- 2) dla terenu, o którym mowa w pkt 1, w przypadku objęcia go procedurą scalenia i podziału ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału – 1500m<sup>2</sup>;

b) minimalną szerokość działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału 12,00m.

§ 11. 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, z wyłączeniem instalacji wiatrowych o mocy powyżej 40kW.

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

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę powiatową nr 2501D, oznaczoną symbolem 4.KD/L oraz drogi wewnętrzne transportu rolnego oznaczone symbolami 5.KDW oraz 6.KDW, których położenie określa rysunek planu.

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 każdy lokal mieszkalny;
  - b) 1 miejsce postojowe na 3 pracowników w gospodarstwie rolnym;
  - c) 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe w usługach agroturystycznych;
- 2) sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych lub w garażach.

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

§ 12. 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

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

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