



# BURMISTRZ GMINY I MIASTA LWÓWEK ŚLĄSKI

Al. Wojska Polskiego 25 A 59-600 Lwówek Śląski  
tel. 75 6477888 fax. 75 6477889



DOLNOŚLĄSKI  
KLUCZ SUKCESU

K R Y S Z T A Ł  
PRZETARGÓW  
PUBLICZNYCH  
2011

email: [urząd@lwowekslaski.pl](mailto:urząd@lwowekslaski.pl), [www.lwowekslaski.pl](http://www.lwowekslaski.pl)



OR.0003.43.2023.PS/5

Lwówek Śląski, dnia 21 czerwca 2023 r.

**Pan**

**Dawid Kobiółka**

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Lwówku Śląskim (w/m)**

Nawiązując do pisma Burmistrz Gminy i Miasta Lwówek Śląski z dnia 30 maja 2023 r. (data przekazania do biura Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim: 31 maja 2023 r.), znak: OR.0003.43.2023.PS/3, dotyczącego interpelacji Pana Mateusza Rusinek – Radnego Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 25 maja 2023 r. (data wpływu do tut. urzędu: 25 maja 2023 r.) w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Płóczki Dolne (Uchwała nr VI/39/19 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 21 lutego 2019 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 lutego 2019 r., poz. 1302) w części dotyczącej działek położonych za budynkiem Płóczki Dolne nr 78, przedstawiam wyjaśnienia.

Zgodnie z opinią urbanistyczną przygotowaną przez Panią Annę Podworską – Michalak, urbanistkę będącą członkiem Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, tj. organu doradczego Burmistrza Gminy i Miasta Lwówek Śląski, posiadającą rekomendację ZOIU nr Z-007/REK/093/2014, zmiana przeznaczenia terenu z punktu widzenia prawa jest dopuszczalna.

Niemniej jednak, ewentualna zmiana przeznaczenia terenu musi być racjonalna, i brać pod uwagę uwarunkowania oraz stan prawny, w tym własnościowy, oraz faktyczny terenu.

Przedmiotowe pismo dotyczy działek nr 278/13, 278/14, 278/15, 278/16, 278/17, 278/18, 278/19, 278/20, 278/21, 278/22, 278/23, 278/24, 278/25, 278/26, 278/27, 278/28, 278/29, 278/30, 278/31, 278/32, 278/33, 278/34, 278/37, 278/38, 278/39, 278/40, 278/41 oraz 278/42, obręb Płóczki Górne, gmina Lwówek Śląski.

Analiza wykazała, że:

- przedmiotowy teren stanowi zespół niewielkich działek ogrodniczych, w większości wąskich,
- przez działki nr 278/15, 278/16, 278/17, 278/18, 278/19, 278/20, 278/21, 278/22, 278/23 oraz 278/33 przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia Dn 100 8,4 MPa, dla którego funkcjonuje strefa kontrolowana; powoduje to powstanie poważnej bariery inwestycyjnej;
- przedmiotowy teren sąsiaduje z obszarem przeznaczonym jako teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, który zabudowany jest obiektami związanymi z szeroko rozumianą produkcją rolną, a obiekty te charakteryzują się dużymi gabarytami; może to powodować występowanie dużych uciążliwości wynikających z prowadzonej tam działalności gospodarczej;
- ciągi komunikacyjne stanowią działki:
  - nr 278/34, która jest zbyt wąska by można było ją uznać za dostęp komunikacyjny, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.), oraz
  - nr 278/46, której parametry pozwalają na wykorzystanie jej do celów obsługi komunikacyjnej obszarów przeznaczonych pod zabudowę.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, stan prawny oraz faktyczny terenu, możliwa byłaby zmiana zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek przylegających do działki drogowej nr 278/46,

oraz przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym. Pozwoliłoby to na zrealizowanie zabudowy wykorzystującej istniejący podział geodezyjny i stan własnościowy, na terenie posiadającym wymagany przepisami dostęp komunikacyjny, a gabaryty budynków byłyby lepiej dostosowane do istniejącego sąsiedztwa. Teren zostałby funkcjonalnie połączony z istniejącą zabudową wielorodzinną, a także byłby w najmniejszym stopniu narażony na uciążliwości wynikające z sąsiedztwa obiektów związanych z produkcją rolną, hodowlaną i ogrodnictwem.

Ewentualna zmiana przeznaczenia pozostałych działek wymagałaby dostosowania układu komunikacyjnego, kształtu i powierzchni istniejących działek do obowiązujących wymogów prawnych, a potencjalne zmiany granic parceli powinny uwzględnić przebieg gazociągu. Przeprowadzenie takiej procedury wymagałoby zgody wszystkich właścicieli działek. Istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konfliktów społecznych, gdyż brak jest pewności że każdy z nich otrzyma pełnowartościową działkę budowlaną.

W załączeniu przekazuję kserokopię opinii Pani Anny Podworskiej – Michalak.

Otrzymują:

1. Adresat;
2. A/a;

Pismo przygotował:

Paweł Stadnicki, tel. (75) 6477877, e-mail: p.stadnicki@lwowekslaski.pl