

PROJEKT

**RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
Z DNIA**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla rejonu działek nr 100/63 i 100/64 obręb Rakowice Wielkie**

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, ze zm.), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r. poz. 506) oraz na podstawie uchwały Nr LVI/451/18 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działek nr 100/63 i 100/64 obręb 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 (ostatnia zmiana: Uchwała Nr LIII/436/18 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 28 czerwca 2018 r.)

uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działek nr 100/63 i 100/64 obręb Rakowice Wielkie.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie Rakowice Wielkie, przy drodze powiatowej nr 2499D, w rejonie działek nr 100/63 i 100/64, 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, 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;

- 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 wymagające ustalenia zakazu zabudowy;
 - 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 ze zm.).

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działek nr 100/63 i 100/64 obręb Rakowice Wielkie;
- 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 80% 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 20% powierzchni terenu i ma charakter opcjonalny;
- 5) **zabudowie towarzyszącej** - należy przez to rozumieć budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe, altany ogrodowe oraz wolnostojące kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat;
- 7) **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;
- 8) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 15°;
- 10) **wymaganej orientacji budynków i wiat** - należy przez to rozumieć kierunek położenia zewnętrznych ścian budynków i wiat oraz kalenic dachów zasadniczych;
- 11) **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 strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rakowice Wielkie;
 - 5) wymagana orientacja budynków i wiat;
 - 6) 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
2.MU	teren mieszkaniowo - usługowy
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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 5) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) na terenie 1.PU, wzdłuż granicy z terenem 2.MU wymaga się wprowadzenia pasa intensywnej zieleni wysokiej i średnio wysokiej pełniącej funkcje izolacyjne, o szerokości min. 3,00m, gwarantującej nieprzezierność do wysokości min. 3,00m;
- 7) 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) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;
- 2) rozplanowanie budynków i wiat zgodnie z ustaloną na rysunku planu orientacją oraz nadanie im prostych form o wydłużonej głównej bryle na planie prostokąta;
- 3) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych, a także błyszczących faktur;
- 4) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 5) stosowanie pokryć dachów stromych dachówką, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym albo blachą płaską w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 6) w granicach terenu 2.MU:
 - a) stosowanie w wykończeniu elewacji tynków, okładzin drewnianych w formie pionowych deskowań szczytów, kamiennych i ceramicznych podmurówek, nawiązanie do konstrukcji szachulcowej, przysłupowej;
 - b) 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;
- 7) ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rakowice Wielkie, obejmującą fragment obszaru wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, której granicę określa rysunek planu;
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 7 ustala się następujące dodatkowe wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) zakaz lokalizacji masztów i obiektów technicznych o cechach dominant przestrzennych i wysokości przekraczającej wartości ustalone w § 8;
- b) zakaz lokalizowania wolnostojących instalacji fotowoltaicznych;
- c) w obiektach produkcyjnych i usługowych lokalizowanych na terenie 1.PU:
 - nakaz stosowania wysokiej jakości okładzin elewacyjnych, z wykluczeniem blachy trapezowej oraz okładzin typu „siding”;
 - nakaz podziału kompozycyjnego elewacji na sekcje o długości maksimum 18,00m poprzez wprowadzanie czytelnych uskoków, załamań, ryzalitów lub stosowanie zróżnicowanych materiałów wykończeniowych;
 - zakaz lokalizowania hal namiotowych;
- 9) cały obszar objęty planem położony jest w strefie „OW” obserwacji archeologicznej wpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 10) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne:
 - a) nr 79-14/14 – stanowisko ciałopalne, kultura łużycka, halsztat C;
 - b) nr 79-14/15 – osada wczesnośredniowieczna;
- 11) w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w pkt 9 i 10 cały obszar planu uznaje się za obszar, na którym znajdują się zabytki archeologiczne i który podlega z tego tytułu wymogom ustalonym w przepisach odrębnych;
- 12) 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 tereny oznaczone symbolami 3.KD/Z oraz 4.KD/D;
- 2) w granicach terenów, o których 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 dróg 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.PU:

1.	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; b) teren zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) parkingi oraz drogi wewnętrzne; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,01; b) maksimum 0,50; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%; 4) maksymalna wysokość zabudowy:

	a) zabudowa przeznaczenia podstawowego: - obiekty przekryte dachami stromymi – 12,00m; - obiekty przekryte dachami płaskimi – 9,00m; b) zabudowa towarzysząca - maksimum 5,00m; c) pozostałe obiekty budowlane – maksimum 9,00m; 5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 25-40° albo dachy płaskie; 6) określa się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi 6,00 m; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11; 8) szerokość dróg wewnętrznych 6,00 – 20,00m; 9) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się następujące przekroczenia wysokości obiektów, o których mowa w pkt 4 lit. c: a) elementów oświetlenia drogi powiatowej 2499D w dostosowaniu do rozwiązań przyjętych na odcinkach drogi położonych poza granicami planu; b) elementów instalacji technicznych lokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rakowice Wielkie do wysokości maksimum 15,00m.
--	--

Tabela 3 – ustalenia dla terenów 2.MU:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej; b) teren zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) parkingi oraz drogi wewnętrzne; 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: a) minimum 0,01; b) maksimum 0,70; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,30; 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 5,00m; c) pozostałe obiekty budowlane – maksimum 12,00m; 5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-55°; 6) maksymalna szerokość elewacji frontowych – 24,00m; 7) określa się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie ustala rysunek planu; odległość maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 6,00 m; 8) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11; 9) szerokość dróg wewnętrznych 6,00 – 12,00m; 10) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 5 w zabudowie

	towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połączy do min. 25 ⁰ lub zastosowania dachów płaskich.
--	---

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 3.KD/Z:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy zbiorczej, odcinek drogi powiatowej nr 2499D; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) klasa techniczna „Z” – zbiorcza; 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna ze stanem istniejącym, tj. 13,00 – 15,80m; 3) teren 3.KD/Z stanowi przestrzeń publiczną; obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 4.KD/D:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) klasa techniczna „D” – dojazdowa; 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna ze stanem istniejącym, tj. 8,90 – 10,40m, z poszerzeniem w rejonie włączenia do drogi powiatowej nr 2499D do 17,00 m; 3) teren 4.KD/D stanowi przestrzeń publiczną; obowiązują ustalenia § 7.

§ 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) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,00 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.

§ 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 50 kW.
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 2499D, oznaczoną symbolem 3.KD/Z oraz drogę dojazdową oznaczoną symbolem 4.KD/D, 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 obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
 - c) 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych;
 - 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.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
Z DNIA

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działek nr 100/63 i 100/64 obręb Rakowice Wielkie, po stronie gminy nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu działek nr 100/63 i 100/64 obręb 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 2018r. poz. 1945, ze zm.), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr LVI/451/18 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 rejonu działek nr 100/63 i 100/64 obręb 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 2018r. poz. 2081, 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.411.60.2019.MS z dnia 14 marca 2019 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim Postanowieniem znak ZNS.9082.2.1.2019 z dnia 12 marca 2019 r.

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismem znak WSI.410.149.2019.MS z dnia 26 kwietnia 2019 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lwówku Śląskim – Postanowieniem znak ZNS.9082.3.3.2019 z dnia 10 kwietnia 2019 r.

W terminie od 22 maja 2019 r. do 21 czerwca 2019 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 28 maja 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 5 lipca 2019 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu uwagi nie wpłynęły. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko również nie wniesiono uwag ani nie złożono wniosków.

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 przeznaczone na cele nierolnicze posiadają wymagane zgody uzyskane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Rakowice Zbiornik” w gminie Lwówek Śląski uchwalonego Uchwałą Nr XIII/74/99 Rady Miejskiej dla Gminy i Miasta Lwówek Śląski z dnia 29 maja 1999r. (Decyzja Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej NR.tr.051/602-195/98 z dnia 14 stycznia 1999r.). W związku z powyższym

w ramach niniejszego 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 MOSZNiL. 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 obszaru 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 wsi Rakowice Wielkie. Nie ingeruje w zwarte kompleksy gruntów rolnych, zajmując pod zainwestowanie tereny nie objęte ochroną, wyłączone z użytkowania rolniczego. 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 ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rakowice Wielkie oraz strefę obserwacji archeologicznej, które gwarantują właściwą ochronę krajobrazu kulturowego oraz potencjalnych znalezisk archeologicznych; wskazano także stanowiska archeologiczne ustalając ich ochronę; 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 położonych w ciągu osadniczym wsi, 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 – nie uszczupla puli rezerw terenów wskazanych pod potrzeby społeczności lokalnej, 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 wskazaniem 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 zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową. Obszar objęty planem leży 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 ze zm.).

Gmina Lwówek Śląski przeprowadziła analizy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 rejonu działek nr 100/63 i 100/64 obręb Rakowice Wielkie wskazuje, że przyjęcie tego dokumentu wpłynie korzystnie na finanse gminy. Przewiduje się, że po stronie kosztów nie wystąpią nowe pozycje.

Plan przysporzy ponadto następujących korzyści finansowych:

- wzrost wartości nieruchomości właścicieli innych niż gmina, co daje potencjalne warunki do naliczania renty planistycznej w odniesieniu do terenów o powierzchni ok. 4,56 ha.
- wzrost dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości. W warunkach pełnej realizacji planu na średnim, ostrożnym poziomie dochody te oceniono na ponad 226 tys. zł rocznie (wg obecnych stawek). Będzie to trwała pozycja w budżecie gminy, rosnąca wraz ze wzrostem stawek podatkowych.

Tym samym uchwalenie planu jest ekonomicznie i gospodarczo uzasadnione.