

PROJEKT

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
z dnia**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru obejmującego działki nr 419, 420, 429 i 433/2
obręb 0001 miasta Lwówek Śląski**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 713, 1378), a także na podstawie Uchwały Nr XXIV/180/2020 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 27 sierpnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki nr 419, 420, 429 i 433/2 obręb 0001 miasta Lwówek Śląski, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki nr 419, 420, 429 i 433/2 obręb 0001 miasta Lwówek Śląski.
2. Plan obejmuje obszar położony pomiędzy ul. Partyzantów i Oświęcimską, 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;
 - 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 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;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 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 oraz obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) uwarunkowania wymagające ustalenia zakazów zabudowy.

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 2021r. poz. 485).

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki nr 419, 420, 429 i 433/2 obręb 0001 miasta Lwówek Śląski;
- 2) **teren** - 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, o ile z dalszych przepisów niniejszej uchwały nie wynika inaczej, 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 w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna i komunikacyjna oraz zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jako samodzielna funkcja może zajmować do 20% powierzchni terenu i ma charakter opcjonalny;
- 5) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi z zakresu:
 - a) oświaty, nauki i wychowania,
 - b) ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - c) kultury,
 - d) administracji publicznej,
 - e) sportu i rekreacji;
- 6) **zabudowie towarzyszącej** - należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, stacje transformatorowe oraz altany parkowe i ogrodowe;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia tej linii wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji;
- 8) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połąci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 9) **dachu zasadniczym** - należy przez to rozumieć główne połączenie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych;

- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 15°.

§ 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 numerami i symbolami literowymi;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego oraz strefy obserwacji archeologicznej intensywnego osadnictwa pradziejowego;
 - 5) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną na mocy planu;
 - 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
1.Up	teren związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży
2.ZP,WS	teren rekreacyjno - wypoczynkowy
3.KDpj	teren nie podlega ochronie akustycznej

- 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie terenu nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich;
- 5) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 8.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;
- 2) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych, a także błyszczących faktur;
- 3) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 4) stosowanie pokryć dachów stromych dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym ceglastym, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym;
- 5) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących wymaga się utrzymania spójności kompozycyjnej całego obiektu pod względem zastosowanych rozwiązań architektonicznych, materiałowych i kolorystycznych;
- 6) w granicach terenu 2.ZP,WS znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną na mocy niniejszego planu.
- 7) w stosunku do obiektu, o którym mowa w pkt 6 ustala się:
 - a) ochronę bryły, rzutu, kształtu dachu, geometrii i wystroju elewacji, kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) przeprowadzenie prac restauratorskich przywracających budynkowi historyczne walory architektoniczne,
 - c) zmianę kolorystyki elewacji - zastosowanie stonowanych barw o gamie zbliżonej do barw naturalnych,
 - d) w przypadku rozbudowy obiektu taką jej realizację, aby dotychczasowa bryła została czytelnie wyodrębniona w nowym rozwiązaniu architektonicznym;
- 8) ustanawia się następujące strefy ochrony konserwatorskiej, których granice określa rysunek planu:
 - a) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego,
 - b) strefę obserwacji archeologicznej intensywnego osadnictwa pradziejowego;
- 9) w strefie, o której mowa w pkt 8 lit. a ustala się:
 - a) nakaz nawiązania formą nowej architektury do historycznej zabudowy położonej w otoczeniu obszaru objętego planem,
 - b) zakaz lokalizacji masztów i obiektów technicznych o cechach dominant przestrzennych i wysokości przekraczającej wartości ustalone w § 8,
 - c) zakaz lokalizowania wolnostojących instalacji fotowoltaicznych;
- 10) obszar usytuowany w strefie, o której mowa w pkt 8 lit. b uznaje się za obszar, na którym znajdują się zabytki archeologiczne i który podlega z tego tytułu wymogom ustalonym w przepisach odrębnych;
- 11) teren 2.ZP,WS stanowi park miejski wpisany do gminnej ewidencji zabytków, który obejmuje się ochroną na mocy niniejszego planu oraz wprowadza następujące ustalenia:

- a) do zachowania wskazuje się istniejący układ kompozycyjny zieleni z dopuszczeniem wprowadzania nowych nasadzeń,
 - b) ustala się nakaz zachowania istniejących stawów,
 - c) ustala się wymóg bieżącej pielęgnacji zieleni, stawów i strumienia;
- 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 obszary przestrzeni publicznych uznaje się tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami 2.ZP,WS oraz 3.KDpj;
- 2) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 wprowadza się ustalenia określone w tabeli 2:

Tabela 2:

symbol terenu	ustalenia
2.ZP,WS	a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych z zakresu usług gastronomii; b) dopuszcza się urządzenia techniczne, z zastrzeżeniem ograniczeń zawartych w § 6 pkt 9, c) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów handlowych;
3.KDpj	a) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, b) dopuszcza się urządzenia techniczne z zastrzeżeniem ograniczeń zawartych w § 6 pkt 9, c) dopuszcza się zieleni rozmieszczoną w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenów.

§ 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 3 do 5:

Tabela 3 – ustalenia dla terenu 1.Up:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych; 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) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,30, b) maksimum 1,20, 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,40; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12,00m, b) zabudowy towarzyszącej – 6,00m, c) pozostałe obiekty budowlane – maksimum 10,00m; 5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome symetryczne, dwu lub wielospadowe, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 8 lit. a; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi 5,00m oraz 2,00m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11; 8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 5, w zabudowie istniejącej – na rzecz zachowania i kontynuacji stanu istniejącego w przypadku rozbudowy i przebudowy; b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,50m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy; c) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 2.ZP,WS:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren zieleni urządzonej, b) wody powierzchniowe, śródlądowe; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa usługowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu lub je wzbogacająca,

	b) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne, c) infrastruktura techniczna; 3) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu ustala się zagospodarowanie towarzyszące obejmujące: a) muszlę/altanę koncertową, b) altany parkowe i toalety, c) tężnie solankowe, d) pomosty i urządzenia wodne, e) inne elementy zagospodarowania terenu podwyższające walory estetyczne i użytkowe przestrzeni parku oraz związane z jego utrzymaniem; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) dopuszcza się zabudowę, zajmującą maksymalnie 5% powierzchni terenu i spełniającą następujące wymagania przestrzenne: a) wysokość – maksimum 8,00m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, b) usytuowanie zgodne z przepisami odrębnymi oraz respektujące istniejący układ zieleni i wód, c) dachy zasadnicze – strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci 40-50°, z dopuszczeniem możliwości stosowania innych form dachów nawiązujących do lokalnej historycznej architektury; 2) ustalenia pkt 1 lit. a i c nie dotyczą muszli/altany koncertowej; obiekt ten może zostać przekryty dachem o dowolnej geometrii i osiągnąć maksymalną wysokość do 12,00m; 3) ustala się wymóg zachowania minimum 60% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego, z uwzględnieniem wymagań określonych w § 6 pkt 11; 5) w granicach terenu nie wymaga się urządzenia miejsc postojowych; 6) dodatkowe dopuszczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy, b) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1 lit. c: - w odniesieniu do obiektów toalet, - w odniesieniu do budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 3.KDpj:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo - jezdny; 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) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu tj. 5,00m; 2) dopuszcza się ruch kołowy ograniczony do obsługi przyległych nieruchomości; 3) teren 3.KDpj jest przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.

§ 8. 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;
- 3) cały obszar objęty planem leży w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Lwówek Śląski oraz strefy obserwacji archeologicznej intensywnego osadnictwa pradziejowego wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 4) wymagania wynikające z uwarunkowania, o którym mowa w pkt 3 określa § 6 niniejszej uchwały.

§ 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 – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60⁰–120⁰;

- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się odpowiednio minimalną powierzchnię 5m² oraz minimalną szerokość frontu – 2,00m.

§ 10. 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. Istniejące sieci infrastruktury technicznej mogą podlegać rozbudowie i przebudowie, w tym zmianie przebiegu w zakresie nie powodującym konfliktów z projektowanym zagospodarowaniem terenów.
3. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW, przy uwzględnieniu ograniczeń zawartych w § 6 pkt 9 lit. c.
4. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
5. W obszarze objętym planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych infrastruktury technicznej.
6. 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.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, tabeli 5.

2. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) w granicach terenu 1.Up:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania 1 miejsce postojowe na 5 pracowników;
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach postojowych;
 - c) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – 1 miejsce i nie mniej niż 4% ogólnej liczby miejsc postojowych;
- 2) w granicach terenu 2.ZP,WS nie wymaga się wyznaczania miejsc postojowych;

3) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie urządzonych miejsc postojowych położonych na terenach sąsiednich oraz w pasach drogowych ulic przyległych do obszaru objętego planem.

3. 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.

Burmistrz
Gminy i Miasta Lwówek Śląski
(-) Mariola Szczęsna

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki nr 419, 420, 429 i 433/2 obręb 0001 miasta Lwówek Śląski i stanowi realizację wymagań określonych w przepisach art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XXIV/180/20 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 27 sierpnia 2020r. 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 obszaru obejmującego działki nr 419, 420, 429 i 433/2 obręb 0001 miasta Lwówek Śląski, 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 2021 r. poz. 247).

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

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.460.2020.KM z dnia 1 grudnia 2020 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim Postanowieniem znak ZNS.9082.2.4.2020 z dnia 28 listopada 2020 r.

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismem znak WSI.410.35.2021.KM z dnia 1 marca 2021 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lwówku Śląskim – Postanowieniem znak ZNS.9022.3.1.2021.DCH z dnia 10 lutego 2021 r.

W terminie od 7 kwietnia 2021 r. do 6 maja 2021 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 21 kwietnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 20 maja 2021 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu nie wniesiono uwag. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko również nie wpłynęły uwagi ani 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 ani gruntów rolnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. 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.

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 2020 r. poz. 1219 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 miasta w tym teren zieleni miejskiej. Nie ingeruje więc w zwarte kompleksy

gruntów rolnych. Tym samym nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;

- na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w ewidencji zabytków, które zostały objęte ochroną na mocy planu; zgodnie z ewidencją zabytków w planie wyznaczono także strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego oraz strefy obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce średniowiecznej, które gwarantują właściwą ochronę krajobrazu kulturowego oraz 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 dopuszczenie zintensyfikowania zabudowy na terenie położonym w granicach jednostki osadniczej (Up), zgodnie z dyspozycjami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej; zaproponowane rozwiązania przestrzenne nie wymagają rozbudowy publicznego układu drogowego;
- dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także potrzeby gminy 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 – zachowując na potrzeby usług publicznych teren dotychczas pełniący tę funkcję oraz utrzymując w obecnych granicach tereny zieleni parkowej, stosownie do potrzeb społeczności lokalnej, uwzględniając 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 terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując złożone wnioski. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów oraz stan własnościowy, 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. 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. 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 2019 r. Nr 166, poz. 1443).

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 obejmującego działki nr 419, 420, 429 i 433/2 obręb 0001 miasta Lwówek Śląski wskazuje, że uchwalenie tego planu nie wpłynie na finanse gminy. Pozwoli natomiast lepiej wykorzystać własne zasoby i przynieść korzyści wspólnocie samorządowej w postaci dodatkowych miejsc w przedszkolu lub żłobku oraz atrakcyjniej urządzonego parku miejskiego, wyposażonego w infrastrukturę rekreacyjną i wypoczynkową. Przewidziane w projekcie planu inwestycje wiążą się z nakładami finansowymi. Wydatki te nie mają jednak charakteru obligatoryjnego (plan jedynie je umożliwia) i mogą być ponoszone w miarę możliwości finansowych gminy.

Tym samym uchwalenie planu jest ekonomicznie, społecznie i gospodarczo uzasadnione.