

PROJEKT

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla 2 obszarów w obrębie Rakowice Małe**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r. 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 XXVI/190/2020 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 8 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 2 obszarów w obrębie Rakowice Małe, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 2 obszarów w obrębie Rakowice Małe.

2. Plan obejmuje 2 obszary położone w przemysłowej strefie wsi Rakowice Małe, których 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;
 - 6) 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;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) 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, dobra kultury współczesnej oraz krajobraz kulturowy wymagający ochrony;
 - 2) obszary przestrzeni publicznej;
 - 3) 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;
 - 4) uwarunkowania wymagające ustalenia zakazów zabudowy;
 - 5) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021r. poz. 485).

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 2 obszarów w obrębie Rakowice Małe;
- 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 70% 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 30% powierzchni terenu i ma charakter opcjonalny;
- 5) **terenie zabudowy mieszkalno – usługowej** – należy przez to rozumieć teren, na którym dopuszcza się jako równorzędne przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jedno – i wielorodzinną oraz zabudowę usługową, której oddziaływanie na środowisko nie jest znaczące w rozumieniu przepisów odrębnych, a także zabudowę łączącą w/w funkcje w dowolnych proporcjach;
- 6) **terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** – należy przez to rozumieć funkcję obiektów i terenów służących działalności:
 - a) produkcyjnej i przetwórczej,
 - b) składowej, magazynowej,
 - c) transportowej i obsługi komunikacji,
 - d) handlowej – hurtowej,
 - e) przedsiębiorstw świadczących usługi komunalne;
- 7) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, stacje transformatorowe oraz altany ogrodowe;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat;

- 9) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 10) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć główne połacie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych;
- 11) **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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granice stref obserwacji archeologicznej intensywnego osadnictwa pradziejowego;
 - 5) granice obszarów objętych planem, rozumiane jako tożsame z przyległymi do nich 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.PU	teren nie podlega ochronie akustycznej
2.MU	teren mieszkaniowo - usługowy

- 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 § 7.

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

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 7;
- 2) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych, a także błyszczących faktur;
- 3) wymóg zachowanie spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 4) stosowanie pokryć dachów stromych dachówką ceramiczną i betonową, blachodachówką, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym w kolorze naturalnym ceglasy lub antracytowym;
- 5) kształtowanie nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno – usługowej zgodnie z miejscową tradycją budowlaną z zakazem stosowania wzorców zaczerpniętych z innych regionów i z zastosowaniem pokryć elewacji materiałami naturalnymi takimi jak tynk, drewno, kamień;
- 6) w zabudowie, o której mowa w pkt 5 zakaz pokrywania elewacji blachą oraz płytami „siding”;
- 7) ustanawia się strefy obserwacji archeologicznej intensywnego osadnictwa pradziejowego, których granice określa rysunek nr 1 planu;
- 8) obszary usytuowane w strefach, o których mowa w pkt 7 uznaje się za obszary, na których znajdują się zabytki archeologiczne i które podlegają z tego tytułu wymogom ustalonym w przepisach odrębnych;
- 9) 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 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 i 3:

Tabela 2 – ustalenia dla terenu 1.PU:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, b) teren zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) parkingi i drogi wewnętrzne, b) 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 0,01, b) maksimum 1,50; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,70; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – 14,00m, b) zabudowy towarzyszącej – 7,00m, c) pozostałe obiekty budowlane – maksimum 12,00m; 5) geometria dachów – dachy płaskie; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 6,00m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11; 8) ustala się szerokość dróg wewnętrznych – minimum 6,00m, maksimum 15,00 z dopuszczeniem poszerzeń w obrębie placów manewrowych; 9) 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; b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,50m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy; c) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy, o której mowa w pkt 4 lit. a instalacjami technicznymi związanymi z działalnością prowadzoną w obrębie terenu, d) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 3 – ustalenia dla terenu 2.MU:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkalno - usługowej; 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 0,05, b) maksimum 0,90; 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 – 35%, 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowa przeznaczenia podstawowego – 12,00m, b) zabudowa towarzysząca - maksimum 7,00m, c) pozostałe obiekty budowlane – maksimum 12,00m; 5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-50°; 6) linie zabudowy – nie ustala się; zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 10; 8) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy; b) dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego w budynku istniejącym w przypadku jego zachowania, rozbudowy i przebudowy.

§ 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.

§ 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 – 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10,00 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. W północno – zachodniej części terenu 2.MU znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV. Lokalizacja zabudowy kubaturowej w granicach pasa technologicznego jest dopuszczalna po skablowaniu linii.

4. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

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

6. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 4 nie obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy ustalone w § 7.

7. W obszarze objętym planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych infrastruktury technicznej.

8. 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. W granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod elementy układu komunikacyjnego; obszary te mają bezpośredni dostęp komunikacyjny do istniejącej drogi powiatowej nr 2499D, położonej stycznie do granic planu.
2. W granicach terenu 1.PU dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych – zgodnie z wymogami w zakresie ich szerokości określonymi w § 7, tabela 2.
3. 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 każde 50m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych;
 - b) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - c) 1 miejsce postojowe na 3 pracowników w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
 - 2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;
 - 3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
 - b) na terenach usługowych, poza strefą ruchu – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.
4. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym, z dopuszczeniem realizacji nowych zjazdów i skrzyżowań, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 2 obszarów w obrębie Rakowice Małe 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 XXVI/190/20 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia z dnia 8 października 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 2 obszarów w obrębie Rakowice Małe, 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 2021r. 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.411.483.2020.HL z dnia 14 grudnia 2020 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim Postanowieniem znak ZNS.9082.2.5.2020 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.410.34.2021.KM z dnia 1 marca 2021 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lwówku Śląskim – Postanowieniem znak ZNS.9022.3.2.2021.DCH z dnia 11 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 przy częściowym wykorzystaniu zapisu stanowiącego, że określone w studium zasięgi poszczególnych terenów są orientacyjne, a wydzielające je linie mogą być przesunięte do 100m.

Projekt planu bazował na opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym w roku 2007. Opracowanie to w ramach prac planistycznych zostało szczegółowo zweryfikowane pod kątem aktualności przez biegłego z listy MOŚZNiL. Powyższa weryfikacja potwierdziła jego aktualność. Ponadto prognoza oddziaływania na środowisko została rozszerzona o aktualne dane ekofizjograficzne, w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 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 bądź

bezpośrednio z nimi sąsiadujące. Nie ingeruje więc w zwarte kompleksy gruntów rolnych. Tym samym nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;

- na obszarze objętym planem nie występują obiekty figurujące w ewidencji zabytków; zgodnie z wytycznymi wojewódzkiej ewidencji zabytków w planie wyznaczono strefę obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce średniowiecznej, która gwarantuje właściwą ochronę potencjalnych znalezisk archeologicznych; w granicach projektu planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez dopuszczenie zintensyfikowania zabudowy na terenie położonym w granicach jednostki osadniczej, 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 – przyjęte ustalenia nie uszczuplają puli terenów niezbędnych do zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie usług publicznych, uwzględniają też 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 inwestorów i 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 2 obszarów w obrębie Rakowice Małe wskazuje, że uchwalenie tego planu nie wpłynie znacząco na finanse gminy. Przewiduje się, że po stronie kosztów nie wystąpią żadne pozycje, natomiast umiarkowanie wzrosną dochody z tytułu podatków lokalnych (na poziomie ok. 46 tys. zł – 51,5 tys. zł). Możliwa będzie również sprzedaż 2 działek gminnych o łącznej powierzchni ok. 2068 m² oraz budynku o powierzchni użytkowej ok. 133 m². Tym samym uchwalenie planu jest ekonomicznie i gospodarczo uzasadnione.