

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM Z DNIA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Rakowice Małe – edycja 2022 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), a także na podstawie Uchwały Nr LIII/374/2022 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Rakowice Małe – edycja 2022 r., 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 LXIII/416/23 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 26 stycznia 2023 r.)

uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE:

- § 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Rakowice Małe – edycja 2022 r.
2. Plan obejmuje obszar, którego granicę określa załącznik 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

- 3) załącznik nr 3 - 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 4 – 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, w tym krajobrazów kulturowych;
- 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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 oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) obszary przestrzeni publicznych;

- 3) tereny górnicze, oraz obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów 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 ze zm.).

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Rakowice Małe – edycja 2022 r.;
- 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 nie mniej niż 60% 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 zieleni;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć, przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i ma charakter opcjonalny, a jego powierzchnia nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu, chyba, że z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały wynika inaczej;
- 5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, wiaty i obiekty kontenerowe oraz zespoły takich obiektów;
- 6) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej oraz altany ogrodowe;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zabudowy;

- 8) **teren usług sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć teren, na którym ustala się lokalizację terenowych i kubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym – infrastrukturą techniczną, zabudową gospodarczą, parkingami i zielenią;
- 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, zadaszeń stref wejściowych i klatek schodowych;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 12°.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu wynikają z dokumentów sporządzonych w oparciu o przepisy odrębne lub 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
ML	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

UG-US US-WS-ZP	tereny rekreacyjno - wypoczynkowe
KR	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 § 7.

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

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 7;
- 2) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej jasnej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych, a także błyszczących faktur;
- 3) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 4) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących wymaga się utrzymania spójności kompozycyjnej całego obiektu pod względem zastosowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
- 5) 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 do 5:

Tabela 2 – ustalenia dla terenów 1ML i 2ML:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
	2) przeznaczenie uzupełniające:

	a) parkingi i drogi wewnętrzne, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 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 - 0,05, b) maksimum – 0,40 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – 9,00m, b) zabudowy towarzyszącej – 5,00m, 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45°; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 4,00 - 10,00m, 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00, maksimum 8,00m z dopuszczalnymi poszerzeniami w obrębie placów do zawracania, zjazdów i skrzyżowań; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej w odległości 1,50m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, b) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 20° lub stosowanie dachów płaskich, c) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

Tabela 3 – ustalenia dla terenu 1UG-US:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi o charakterze uzupełniającym przeznaczenie podstawowe, b) drogi wewnętrzne, c) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 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 0,02, b) maksimum 0,60; 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) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 12,00m, b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 6,00m, 5) maksymalna wysokość niekubaturowych urządzeń sportowych – 16,00m; 6) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 20-45⁰ lub dachy płaskie; 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 0,00 – 31,00m: 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11; 9) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00m, maksimum 8,00m z dopuszczalnymi poszerzeniami w obrębie placów do zawracania, zjazdów i skrzyżowań;

	10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, b) część terenu 1UG-US leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 8 pkt 6 i 7.
--	---

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 1US-WS-ZP:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi hotelarskie, usługi gastronomii i zabudowa rekreacji indywidualnej, b) pomosty i urządzenia hydrotechniczne, c) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, d) 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 0,00, b) maksimum 0,40; 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 50%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 12,00m, b) zabudowy towarzysząca - maksimum 5,00m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45°; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii

	rozgraniczającej wynosi – 0,00 - 6,00m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 11; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00m, maksimum 8,00m z dopuszczalnymi poszerzeniami w obrębie placów do zawracania, zjazdów i skrzyżowań; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, b) północny fragment terenu, oznaczony na rysunku planu, leży w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Rakowice – Zbiornik KN4390; w granicach złoża ustala się zakaz zabudowy, c) część terenu 1US-WS-ZP leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 8 pkt 6 i 7.
--	---

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 1KR:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 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 i stanem istniejącym, tj. 6,00 – 40,00m; 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zieleni i urządzeń technicznych, lokalizowanych w sposób nie kolidujący z bezpieczeństwem ruchu; 3) część terenu 1KR leży w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 8 pkt 6 i 7.

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrzna 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) północny fragment terenu 1US-WS-ZP leży w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Rakowice – Zbiornik KN4390;
- 4) w granicach złoża, o którym mowa w pkt 3 ustala się zakaz zabudowy;
- 5) tereny 1US-WS-ZP, 1UG-US oraz 1KR leżą w części na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%, których zasięg określa rysunek planu;
- 6) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ustala się:
 - a) zakaz podpiwniczania budynków oraz nakaz wyniesienia parterów ponad poziom wód powodziowych 1%,
 - b) zakaz stosowania rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej innych niż sieć kanalizacyjna i szczelne zbiorniki bezodpływowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wymóg zabezpieczenia obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami podczas powodzi,
 - d) zakaz zmiany ukształtowania terenu poza obrysem projektowanych budynków,
 - e) w zagospodarowaniu terenów nakaz stosowania rozwiązań odpornych na wodę, możliwych do demontażu w czasie powodzi,
 - f) dostosowanie zagospodarowania terenów do wymogów przepisów odrębnych;
- 7) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% ustala się zakaz zabudowy kubaturowej oraz:
 - a) zakaz stosowania rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej innych niż sieć kanalizacyjna i szczelne zbiorniki bezodpływowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wymóg zabezpieczenia obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami podczas powodzi,

- c) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
- d) nakaz zapewnienia dostępu do linii brzegowej wód w celu podejmowania czynności związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- e) w zagospodarowaniu terenów nakaz stosowania rozwiązań odpornych na wodę, możliwych do demontażu w czasie powodzi,
- f) dostosowanie zagospodarowania terenów do wymogów przepisów 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 – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 15,00 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, o charakterze dystrybucyjnym, mogą podlegać rozbudowie i przebudowie, w tym zmianie przebiegu w zakresie nie powodującym konfliktów z projektowanym zagospodarowaniem terenów.

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

4. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych infrastruktury technicznej.

5. 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.
6. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z następującymi ograniczeniami:
- 1) maksymalna moc urządzeń nie może przekraczać mocy mikroinstalacji,
 - 2) urządzenia wolnostojące dopuszcza się wyłącznie w granicach terenu 1UG-US.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7, tabeli 5.

2. 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 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 5 użytkowników w obiektach usługowych i sportowych jednak nie mniej niż:
 - 10 miejsc postojowych na terenie 1UG-US,
 - 15 miejsc postojowych na terenie 1US-WS-ZP.
 - 2) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) na terenach 1UG-US oraz 1US-WS-ZP - na wyznaczonych miejscach postojowych, w obrębie parkingów napowierzchniowych,
 - b) na terenach 1ML oraz 2 ML – na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;
 - 3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie 1UG-US oraz 1US-WS-ZP – minimum 2 miejsca na każdym z terenów i nie mniej niż określają przepisy odrębne,
 - b) na pozostałych terenach – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
3. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania lub zjazdy, 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.

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Rakowice Małe – edycja 2022 r. 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 2023 r. poz. 977), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr LIII/374/2022 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 29 września 2022r. 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 położonego w obrębie Rakowice Małe – edycja 2022 r., 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 2023r. poz. 1094).

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

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.492.2022.HL z dnia 21 grudnia 2022 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim – Postanowieniem znak ZNS.9022.7.3.22.PB z dnia 29 listopada 2022 r.

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska pismem znak WSI.410.85.2023.KM z dnia 30 marca 2023 r.,

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lwówku Śląskim Postanowieniem znak ZNS.9022.1.1.2023.PB z dnia 6 marca 2023 r.

W terminie od 4 maja 2023 r. do 31 maja 2023 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 30 maja 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 14 czerwca 2023 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza Gminy i Miasta Lwówek Śląski. Uwaga dotyczyła zbliżenia nieprzekraczalnych linii zabudowy do linii rozgraniczających tereny 1ML i 2ML od strony drogi wewnętrznej 1KR na odległość 4,00m. Uwzględnienie uwagi nie wymagało powtórzenia procedury planistycznej, ponieważ nie narusza przepisów odrębnych, uwzględnia interes prawny i faktyczny właścicieli terenów i nie narusza warunków uzyskanych uzgodnień. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko uwagi ani wnioski nie wpłynęły.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Rakowice Małe – edycja 2022 r. nie przeznacza gruntów rolnych chronionych oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tym samym nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022r., poz. 2409).

Rada Miejska w Lwówku Śląskim stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lwówek Śląski. Zawarte w nim ustalenia odpowiadają dyspozycjom określonym w tym dokumencie.

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 2022 r. poz. 2556 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; nie ingeruje w zwarte kompleksy gruntów rolnych i leśnych i tym samym nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej; nie wpływa negatywnie na system obszarów chronionych (usytuowany jest poza tymi obszarami) a także zapewnia wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej;
- na obszarze objętym planem nie występują obiekty figurujące w rejestrze lub ewidencji zabytków; 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 ustala zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu tych obszarów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie na cele inwestycyjne terenów położonych w granicach jednostki osadniczej, na styku z istniejącą zabudową, 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 bazują na istniejącym układzie dróg publicznych, wyznaczając wyłącznie jedną drogę wewnętrzną;

- 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 – poprzez właściwą ochronę obszarów narażonych na ryzyko powodzi oraz przyjęcie rozwiązań, które nie obciążają budżetu gminy; plan daje ponadto możliwość zagospodarowania terenów sportowo – rekreacyjnych zgodnie z potrzebami społeczności lokalnej, uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju; na obszarze objętym planem nie występują tereny przeznaczone pod usługi publiczne, ale ustalone zagospodarowanie nie uszczupla puli tego rodzaju terenów;
- 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 użytkowników terenu oraz wymogami przepisów odrębnych. 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 poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub styknie do niej.

Gmina Lwówek Śląski przeprowadziła analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęte Uchwałą Nr XXV/220/16 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 29 września 2016 r. Przyjęty na podstawie tych analiz program prac planistycznych obejmował lata 2017 – 2021. Sporządzenie niniejszej zmiany studium nie mogło być więc ocenione pod kątem zgodności z tym programem. Kolejna edycja analiz została zaplanowana na rok 2023.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Rakowice Małe – edycja 2022 r. wskazuje, że uchwalenie tego planu nie wpłynie na finanse gminy. Gmina nie poniesie kosztów z tytułu wykupu nieruchomości lub realizacji zadań własnych, ale również nie wzrosną spodziewane dochody z tytułu podatków od nieruchomości i nie wystąpią dochody z tytułu opłaty planistycznej.

Równocześnie plan dostosowuje zasady zagospodarowania terenów do złożonych wniosków, istniejącego stanu zagospodarowania przestrzeni oraz wymogów przepisów odrębnych. Tworzy to lepsze warunki dla podejmowania nowych inwestycji na tym obszarze. Tym samym uchwalenie planu jest ekonomicznie, gospodarczo a także społecznie uzasadnione.

Istotną zmianą wprowadzoną w projekcie planu jest uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Występowanie tych obszarów powoduje ograniczenia inwestycyjne, przy czym skutki tych ograniczeń nie obciążą budżetu gminy, gdyż zgodnie z art. 36 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisu art. 36 ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych.