

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
Z DNIA

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w obrębie Dworek – edycja 2023 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 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 LXIV/428/23 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Dworek – edycja 2023 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.)

uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE:

- § 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Dworek – edycja 2023 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, stanowiący 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 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 oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) tereny górnicze, 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 zakazu zabudowy;
- 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. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Dworek – edycja 2023 r.;
- 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, przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu, które winno stać się, w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu zajmującym nie mniej niż 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, wody powierzchniowe śródlądowe, a także budowle służące rekreacji i wypoczynkowi, szlaki piesze i pieszo – rowerowe oraz obiekty małej architektury;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć, o ile z dalszych przepisów niniejszej uchwały nie wynika inaczej, przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i ma charakter opcjonalny, a jego udział powierzchniowy w zagospodarowaniu terenu nie może przekroczyć 30%, 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 o charakterze towarzyszącym zabudowie przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej oraz altany ogrodowe;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zabudowy, za wyjątkiem dopuszczalnego przekroczenia tej linii wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz rampami bez ograniczeń;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego poziomu terenu przy budynku, do najwyższej położonej kalenicy lub krawędzi dachu;
- 9) **terenach usług** – należy przez to rozumieć tereny, na których ustala się lokalizację zabudowy służącej działalności z zakresu:
 - a) handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 400m²,
 - b) gastronomii,

- c) turystyki,
 - d) sportu i rekreacji,
 - e) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) kultury i rozrywki,
 - g) kultu religijnego,
 - h) usług biurowych i administracji,
 - i) poczty i usług kurierskich,
 - j) edukacji,
 - k) projektowania i pracy twórczej,
 - l) muzealnictwa, w tym skansenów i ekspozycji plenerowych,
 - m) bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalności wymienione w pkt 9;
- 11) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 12) **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;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 12⁰.

§ 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;
 - 5) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu,
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Dworek;
 - 7) granica strefy obserwacji archeologicznej.
2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu wynikają z wymogów przepisów odrębnych 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
MN, MN-RZ	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
US	a) w przypadku wykorzystania terenu pod usługi sportu i rekreacji w tym w połączeniu z uzupełniającym przeznaczeniem terenu innym niż wymienione w lit. b) – teren kwalifikuje się jako teren rekreacyjno – wypoczynkowy, b) w przypadku wykorzystania terenu pod usługi sportu i rekreacji, w tym w połączeniu z uzupełniającym przeznaczeniem terenu z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty i wychowania – teren kwalifikuje się jako teren związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży
RZ	a) w przypadku wykorzystania terenu pod zabudowę obejmującą budynki mieszkalne, tereny kwalifikuje się jako tereny zabudowy zagrodowej, b) w przypadku wykorzystania terenu pod zabudowę związaną z rolnictwem nie obejmującą budynków mieszkalnych, teren nie podlega ochronie akustycznej
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 3) do zachowania wskazuje się istniejące rowy melioracyjne, z prawem korygowania ich przebiegów na terenach wskazanych pod zabudowę, pod warunkiem zachowania ich ciągłości oraz zapewnienia możliwości przepływu wód na poziomie nie mniejszym niż w stanie istniejącym;
- 4) do zachowania wskazuje się układ istniejących zadrzewień i zespołów zieleni wysokiej;
- 5) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

- 6) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 7) w granicach obszaru objętego planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 8) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) obiektów hodowlanych związanych z hodowlą norek,
 - c) obiektów hodowlanych innych niż wymienione w lit. b, zaliczonych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) 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 jasnej 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, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym „w karo”, albo blachą płaską „na rąbek”, w kolorze naturalnym ceglastym lub antracytowym, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 7;
- 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) zabudowa istniejąca nie spełniająca wskaźników intensywności zabudowy oraz wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej może podlegać rozbudowie, przebudowie oraz nadbudowie z dopuszczeniem zmiany parametru, który w stanie istniejącym jest niedotrzymany o nie więcej niż 10% w stosunku do jego wartości wynikającej ze stanu istniejącego,
- 7) zabudowa istniejąca nie spełniająca ustaleń dotyczących geometrii dachów i rodzaju pokrycia, może podlegać rozbudowie i przebudowie z zachowaniem istniejącej formy dachów i materiału pokryciowego,
- 8) zabudowa istniejąca przekraczająca maksymalną wysokość ustaloną w planie może podlegać działaniom inwestycyjnym za wyjątkiem działań prowadzących do zwiększenia jej wysokości,

- 9) na działkach zabudowanych w stanie istniejącym, na których udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony w § 8, ustala się jako minimum wartość wynikającą ze stanu istniejącego z tolerancją 5%;
- 10) na wszystkich terenach wskazanych pod zabudowę, przyległych do dróg publicznych, w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi te drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, wiat przystankowych, skwerów, zieleńców i kiosków o powierzchni zabudowy do 12m²;
- 11) na obszarze objętym planem, znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy niniejszego planu, których wykaz zawiera poniższa tabela 2:

Tabela 2:

opis obiektu	położenie
zespół folwarczny:	Dworek 8,9
- dom mieszkalny (budynek dworu)	Dworek 9
- oficyna w zespole (budynek folwarku)	Dworek 8
- budynek gospodarczy (d. obora)	po lewej stronie budynku nr 9
- budynek gospodarczy (d. stodoła)	naprzeciw budynku nr 9
budynek mieszkalno - gospodarczy	Dworek 13
budynek mieszkalny	Dworek 14
budynek mieszkalny	Dworek 18

- 12) w stosunku do budynków, o których mowa w pkt 11 ustala się:
 - a) ochronę oryginalnych: bryły, rzutu, formy dachu i jego historycznego pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego oraz użytych materiałów wykończeniowych,
 - b) przeprowadzenie prac konserwatorskich przywracających budynkom historyczne walory architektoniczne w zakresie zdegradowanych lub zniszczonych elementów, o których mowa powyżej oraz usunięcie współczesnych elementów dysharmonizujących,
 - c) zakaz stosowania współczesnych materiałów kolidujących z historycznym charakterem budynków takich jak: blachodachówka, gont bitumiczny, siding elewacyjny, kompozytowe deski elewacyjne i beton drewnopodobny,
 - d) zakaz lokalizacji klimatyzatorów, anten, instalacji technicznych, paneli fotowoltaicznych, zewnętrznych przewodów wentylacyjnych i spalinowych w sposób naruszający oryginalną kompozycję elewacji oraz chronioną formę

- dachów; zakaz dotyczy wszystkich elewacji frontowych i połaci dachowych widocznych z istniejących ciągów komunikacyjnych,
- e) zakaz docieplania budynków w sposób naruszający oryginalną kompozycję elewacji ścian zewnętrznych budynków, które posiadają zachowany detal architektoniczny lub zostały wykończone wartościowym materiałem elewacyjnym takim jak cegła, tynk szlachetny, kamień, drewno,
 - f) wymóg stosowania kolorystyki nawiązującej do kolorystyki historycznej danego zabytku, jeśli istnieje możliwość jej stwierdzenia lub w nawiązaniu do kolorystyki stosowanej w lokalnej tradycji budowlanej regionu – bieli, jasnych, ciepłych odcieni koloru kremowego, popielatego beżowego, piaskowego, ochry,
 - g) w przypadku odbudowy budynków, które uległy zniszczeniu – nakaz odtworzenia budynku zgodnie z istniejącymi materiałami ikonograficznymi;
- 13) ustanawia strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Dworek, której granice określa rysunek planu, w której obowiązują następują ustalenia:
- a) kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami pkt 1 – 5,
 - b) nakaz zachowania pierwotnego układu przestrzennego z nieregularnym układem działek,
 - c) zakaz wprowadzania zabudowy wielkogabarytowej oraz o powtarzalnej architekturze i układzie przestrzennym charakterystycznym dla podmiejskich osiedli mieszkaniowych,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów technicznych o charakterze dominant architektonicznych mogących wpłynąć negatywnie na historycznie ukształtowany krajobraz kulturowy,
 - e) wymóg dostosowania gabarytów i formy nowej zabudowy do historycznej, miejscowej tradycji architektonicznej i kompozycji przestrzennej, zgodnie z parametrami kształtowania zabudowy określonymi w § 8, przy uwzględnieniu tradycyjnej technologii budowania (występowania konstrukcji mieszanych) i cech architektonicznych takich jak: forma i nachylenie połaci dachowych, opracowanie elewacji i jej elementów składowych, kolorystyki, stosowanie historycznych gabarytów i proporcji stolarki okiennej i drzwiowej,
 - f) wymóg stosowania w nowej zabudowie dachów symetrycznych, dwuspadowych z wyraźnymi okapami, o kącie nachylenia połaci minimum 40° ,

- g) wymóg stosowania elementów wzbogacających architekturę – lukarn, ryzalitów, werand, ganków, charakterystycznych elementów dekoracyjnych - gzymsów, opasek okiennych, deskowań ścian szczytowych w formie pionowej, kamiennych cokołów, dekoracyjnego detalu snycerskiego,
 - h) stosowanie symetrycznego układu okien z podziałami zewnętrznymi w postaci ślemion i szprosów,
 - i) zakaz stosowania szklanych wypełnień balustrad;
 - j) zakaz lokalizacji obiektów w stylu zakopiańskim z bali drewnianych,
 - k) zakaz lokalizacji budynków o funkcji turystycznej o powierzchni zabudowy do 35m²,
 - l) zakaz lokalizacji blaszanych garaży i obiektów gospodarczych,
 - m) zachowanie historycznie ukształtowanych układów zieleni oraz dróg oraz wnętrz urbanistycznych,
 - n) zakaz kształtowania zabudowy o tej samej formie architektonicznej w zespołach zabudowy w obrębie jednej działki budowlanej oraz wymóg nawiązania ukształtowaniem nowej zabudowy do pierwotnego układu przestrzennego, w sposób tworzący jego kontynuację,
 - o) zakaz lokalizowania naziemnych instalacji fotowoltaicznych;
- 14) ustanawia się strefę obserwacji archeologicznej, której granice określa rysunek planu;
- 15) obszary położone w granicach stanowisk archeologicznych oraz w granicach strefy obserwacji archeologicznej uznaje się za tereny, na których występuje zabytki archeologiczne i wymaga się postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) 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: KDL, KDD;
- 2) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 wprowadza się ustalenia zgodnie z poniższą tabelą 3:

Tabela 3

Symbol terenu	ustalenia
1KDL, 1KDD	a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo –

	handlowych w formie kiosków o powierzchni zabudowy do 12m ² , b) dopuszcza się urządzenia techniczne, c) dopuszcza się zieleń rozmieszczoną w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenów;
2KDD do 4KDD	a) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, b) dopuszcza się urządzenia techniczne, c) dopuszcza się zieleń 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 4 do 11:

Tabela 4 – ustalenia dla terenów 1MN do 3MN:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa rekreacji indywidualnej, b) usługi, c) istniejąca zabudowa zagrodowa, d) drogi wewnętrzne i parkingi, e) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) w odniesieniu do przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w pkt 2 lit. a) nie obowiązują limity powierzchni, o których mowa w § 3 pkt 3 i pkt 4; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,01, b) maksimum – 0,60, 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 i uzupełniającego – 12,00m, b) zabudowy towarzyszącej – 5,00m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40-45⁰; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1MN – 8,00 i 12,00 m, b) na terenie 2MN – 6,00 – 10,00 m, c) na terenie 3MN – 2,20 – 12,00m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00, maksimum 8,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów, skrzyżowań oraz na zakończeniach „ślepych” sięgaczy dojazdowych; 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 800m²; 10) 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 30⁰, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. d, c) ustalenia pkt 1-3 oraz 9 nie dotyczą działek wydzielanych pod parkingi, infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, d) tereny MN leżą w całości w strefie „OW” obserwacji archeologicznej oraz, we fragmentach, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Dworek; obowiązują ustalenia § 6 pkt 13 - 16 oraz przepisy odrębne.
--	---

Tabela 5 – ustalenia dla terenów 1MN-U do 3MN-U:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa zagrodowa,

	b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, c) zabudowa rekreacji indywidualnej, e) drogi wewnętrzne i parkingi, f) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym; 3) w odniesieniu do przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w pkt 2 lit. a) nie obowiązują limity powierzchni, o których mowa w § 3 pkt 3 i 4; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,01, b) maksimum 0,60, 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksimum 0,40; 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 towarzyszącej - maksimum 5,00m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40-45°; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: d) na terenie 1MN-U – 4,00 – 10,00m, e) na terenie 2MN-U – 6,00 – 10,00m, f) na terenie 3MN-U – 8,00 i 12,00m, 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 6,00m, maksimum 8,00m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów, skrzyżowań oraz na zakończeniach „ślepych” sięgaczy dojazdowych; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod parkingi, infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, b) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do minimum 30°, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. d, c) tereny MN-U leżą w całości w strefie „OW” obserwacji archeologicznej

	oraz, we fragmentach, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Dworek; obowiązują ustalenia § 6 pkt 13 - 16 oraz przepisy odrębne; d) w granicach terenów 1MN-U oraz 3MN-U znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia § 6 pkt 11 i 12.
--	---

Tabela 6 – ustalenia dla terenów 1MN-RZ i 2MN-RZ:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy związanej z rolnictwem, z wykluczeniem wielkotowarowej produkcji rolnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, c) drogi wewnętrzne; 3) w granicach terenu 1MN-RZ dopuszcza się wykorzystanie zabudowy istniejącej w całości pod przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. a; 4) 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 - 0,005, b) maksimum: - na terenie 1MN-RZ – 1,00, - na terenie 2MN-RZ – 0,60; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,40; 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 towarzyszącej - maksimum 5,00m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40-45°; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą:

	a) na terenie 1MN-RZ – 0,00 – 11,50m, b) na terenie 2MN-RZ – 4,00 – 10,00m; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00m, maksimum 10,00m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów, oraz na zakończeniach „ślepych” sięgaczy dojazdowych; 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 1 800m²; 11) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, b) tereny MN-RZ leżą w granicach: - strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Dworek (teren 1MN-RZ w całości oraz teren 2MN-RZ w części), - strefy „OW” obserwacji archeologicznej (w całości); obowiązują ustalenia § 6 pkt 13 - 16 oraz przepisy odrębne.
--	---

Tabela 7 – ustalenia dla terenu 1US:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, c) parkingi i 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 - 0,001, 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 – 30%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00m, 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o

	kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40-45°; 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 10,00m; 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 9) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 6,00m, maksimum 8,00m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów, oraz na zakończeniach „ślepych” sięgaczy dojazdowych; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, b) teren 1US leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia § 6 pkt 14 - 16 oraz przepisy odrębne.
--	---

Tabela 8 – ustalenia dla terenu 1RZ:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy związanej z rolnictwem, z wykluczeniem wielkotowarowej produkcji rolnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi oraz działalność produkcyjna, b) infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, c) 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 - 0,20, b) maksimum 0,65; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksimum 0,50, 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 14,00m, 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40-45°; 6) linie zabudowy – nie ustala się – należy zachować historyczne rozplanowanie zabudowy, a jej ewentualne uzupełnienie dostosować do wymogów

	określonych w przepisach odrębnych, 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00m, maksimum 10,00m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie zjazdów, oraz na zakończeniach „ślepych” sięgaczy dojazdowych; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, b) teren 1RZ leży w granicach: - strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Dworek, - strefy „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia § 6 pkt 13 - 16 oraz przepisy odrębne, c) zabudowa zlokalizowana w granicach terenu 1RZ stanowi zabytkowy zespół folwarczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia § 6 pkt 12.
--	---

Tabela 9 – ustalenia dla terenu 1KDL:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej - odcinek drogi powiatowej nr 2532D; 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 terenu:
	1) ustala się klasę techniczną „L” droga lokalna; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem Planu oraz stanem istniejącym, tj.: 7,00 – 16,40m; 3) teren leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia § 6 pkt 13 - 16 oraz przepisy odrębne 4) teren jest przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 10 – ustalenia dla terenów 1KDD do 4KDD:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg dojazdowych; 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 klasę techniczną „D” drogi dojazdowe; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a) 1KDD – 7,00 – 14,30m, b) 2KDD – 5,60 – 13,40m, c) 3KDD – 6,00 – 18,30m, d) 4KDD – 7,00 – 17,60m, 3) tereny leżą w strefie „OW” obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia § 6 pkt 13 - 16 oraz przepisy odrębne 4) tereny są przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7;

Tabela 11 – ustalenia dla terenu 1KR:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny 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 terenu:
	1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: 6,00 – 14,00m, 2) teren leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia § 6 pkt 13 - 16 oraz przepisy odrębne

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

- 1) cały obszar objęty planem leży 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 otuliny Parku Krajobrazowego Doliny Bobru;
- 4) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 3 plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy odrębne;
- 5) na obszarze objętym planem występują obiekty i obszary zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu;
- 6) w odniesieniu do obiektów i obszarów, o których mowa w pkt 5 obowiązują ustalenia § 6 pkt 11 – 16 oraz przepisy odrębne.

§ 10. 1. 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 – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60⁰–120⁰;
- 4) 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.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą gruntów przeznaczonych w niniejszym planie na cele rolne.

§ 11. 1. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania dotyczą terenów położonych na obszarach objętych ochroną prawną oraz obszarach wskazanych do ochrony, ustalonych na mocy niniejszego planu, o których mowa w § 9,
- 2) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z ustanowionej ochrony ww obszarów zawiera § 6 oraz § 9 niniejszej uchwały.

§ 12. 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. 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.
4. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, w tabelach 9-11.

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 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce postojowe na budynek rekreacji indywidualnej,
- c) 1 miejsce postojowe na 5 gości w obiektach turystycznej bazy noclegowej,
- d) 1 miejsce postojowe na 5 pracowników w obiektach usługowych innych niż wymienione powyżej,
- e) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników na terenach sportowych, rekreacyjnych,
- f) na pozostałych terenach nie wymaga się wyznaczania miejsc do parkowania;

2) sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenu, 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 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.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o których mowa w art. 10 ust. 2a

pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz z ograniczeniami zawartymi w § 6.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Lwówek Śląski.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.