

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM
Z DNIA

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów położonych w obrębach Lwówek Śląski 2, Lwówek Śląski 4 oraz
Płóczki Dolne – edycja 2024 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), a także na podstawie Uchwały Nr XXIV/474/23 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Lwówek Śląski 2, Lwówek Śląski 4 oraz Płóczki Dolne – edycja 2024 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 obszarów położonych w obrębach Lwówek Śląski 2, Lwówek Śląski 4 oraz Płóczki Dolne – edycja 2024 r.
2. Plan obejmuje obszary, których granice określają załączniki nr 1 do nr 4 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:
- 1) załącznik nr 1 do nr 4, stanowiące odpowiednio rysunki nr 1 do nr 4 planu, sporządzone na mapach w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

- 3) załącznik nr 6 – 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 7 – 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
 - 2) obszary przestrzeni publicznych;
 - 3) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) uwarunkowania wymagające ustalenia zakazu zabudowy;

- 5) 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 obszarów położonych w obrębach Lwówek Śląski 2, Lwówek Śląski 4 oraz Płóczki Dolne – edycja 2024 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, 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%;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;

- 8) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć główne połączenie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych, zadaszeń stref wejściowych i klatek schodowych;
- 9) **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) granice obszarów objętych 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Płóczki Dolne;
 - 6) granice 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-MW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MN-U; MN-MW-U	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
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) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 5) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) w granicach obszaru objętego planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) wielkotowarowej produkcji rolnej;
- 8) 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) 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 6;
- 4) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących wymaga się utrzymania spójności kompozycyjnej całego obiektu pod względem zastosowanych rozwiązań architektonicznych, materiałowych i kolorystycznych;
- 5) zabudowa istniejąca nie spełniająca wskaźników nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 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,
- 6) zabudowa istniejąca nie spełniająca ustaleń dotyczących geometrii dachów i rodzaju pokrycia, może podlegać rozbudowie i przebudowie z zachowaniem istniejącej formy dachów i materiału pokryciowego,
- 7) zabudowa istniejąca przekraczająca maksymalną wysokość ustaloną w planie może podlegać działaniom inwestycyjnym za wyjątkiem działań prowadzących do zwiększenia jej wysokości,
- 8) 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%;

- 9) 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;
- 10) 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
budynek mieszkalny	ul. Gryfowska 4
budynek mieszkalny	ul. Gryfowska 5
budynek mieszkalno - gospodarczy	ul. Gryfowska 6
budynek mieszkalno - gospodarczy	ul. Gryfowska 8

- 11) w stosunku do budynków, o których mowa w pkt 10 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,
 - c) zakaz stosowania współczesnych materiałów kolidujących z historycznym charakterem budynków takich jak: siding elewacyjny, kompozytowe deski elewacyjne i beton drewnopodobny,
 - d) zakaz lokalizacji klimatyzatorów, anten, instalacji technicznych, zewnętrznych przewodów wentylacyjnych i spalinowych w sposób naruszający oryginalną kompozycję elewacji frontowych,
 - 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;
- 12) ustanawia strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Płóczki Dolne, której granice określa rysunek planu, w której obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakaz wprowadzania zabudowy wielkogabarytowej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów technicznych o charakterze dominant architektonicznych mogących wpłynąć negatywnie na historycznie ukształtowany krajobraz kulturowy,
 - c) zakaz lokalizacji naziemnych instalacji fotowoltaicznych;
 - d) wymóg dostosowania gabarytów i formy nowej zabudowy do historycznej, miejscowej tradycji architektonicznej i kompozycji przestrzennej, zgodnie z parametrami kształtowania zabudowy określonymi w § 7,
 - e) wymóg stosowania w nowej zabudowie dachów symetrycznych, dwuspadowych z wyraźnymi okapami, o kącie nachylenia połaci minimum 40° ,
 - f) 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,
 - g) zakaz lokalizacji obiektów w stylu zakopiańskim z bali drewnianych,
 - h) zakaz lokalizacji blaszanych garaży i obiektów gospodarczych;
- 13) ustanawia się strefy obserwacji archeologicznej, których granice określa rysunek planu;
- 14) obszary położone w granicach stref obserwacji archeologicznej uznaje się za tereny, na których występuje zabytki archeologiczne i wymaga się postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) 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 3 do 10:

Tabela 3 – ustalenia dla terenów 1MN oraz 2MN:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: a) zabudowa usługowa, b) zabudowa rekreacji indywidualnej, c) infrastruktura techniczna, d) drogi wewnętrzne i parkingi; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) typ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza; 2) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimum - 0,01, b) maksimum –0,75; 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,30; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 10,00m, b) zabudowy towarzyszącej – 5,00m; 6) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-45°; 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodna z rysunkiem planu, tj. linia położona w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej teren 1MN na styku z terenem 1KR ; 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 9) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 6,00, 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 2-4 nie dotyczą działek wydzielanych pod parkingi, infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, b) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do min. 25° lub stosowanie dachów

	płaskich; c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,50m do tej granicy; d) przez teren 1MN przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia Dn 100mm, 8,4MPa oraz napowietrza linia elektroenergetyczna 20kV; obowiązują ustalenia § 11, e) teren 1MN leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 Niecka wewnątrzsudecka Bolesławiec; obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, f) teren 2MN leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Płóczki Dolne oraz w strefie obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia § 6 pkt 12 - 14
--	--

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 1MW:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	3) przeznaczenie podstawowe terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 4) przeznaczenie uzupełniające terenu: a) zabudowa usługowa, b) infrastruktura techniczna, c) drogi wewnętrzne i parkingi; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimum - 0,20, b) maksimum -1,10; 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - 14,00m, b) zabudowy towarzyszącej - 5,00m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40-45°; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodna z rysunkiem planu, tj. linia wyznaczona przez frontową ścianę budynku nr 78c; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji -

	zgodnie z ustaleniami § 12; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00, maksimum 8,00m 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 parkingi, infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,50m do tej granicy; c) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do min. 25° lub stosowanie dachów płaskich; d) teren 1MW leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 Niecka wewnątrzsudecka Bolesławiec; obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, e) teren 1MW leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Płóczki Dolne oraz strefy obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia § 6, pkt 12-15.
--	--

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 1MN-MW:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: a) zabudowa usługowa, b) infrastruktura techniczna, c) drogi wewnętrzne i parkingi; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimum - 0,05, b) maksimum –1,00; 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 14,00m, b) zabudowy towarzyszącej – 5,00m;

	5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40-45⁰; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodna z rysunkiem planu, tj. linia położona w odległości 6,00m od linii rozgraniczających; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5,00, maksimum 8,00m 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 parkingi, infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, b) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do min. 25⁰ lub stosowanie dachów płaskich; c) teren 1MN-MW leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 Niecka wewnątrzsudecka Bolesławiec; obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, d) teren 1MN-MW leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Płóczki Dolne oraz strefy obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia § 6, pkt 12-15, e) fragment terenu 1MN-MW leży w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV; obowiązują ustalenia § 11.
--	--

Tabela 6 – ustalenia dla terenów 1MN-U oraz 2MN-U:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług; 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: a) infrastruktura techniczna, b) drogi wewnętrzne i parkingi, c) w granicach terenu 2MN-U – zabudowa rekreacji indywidualnej; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimum - 0,01, b) maksimum: - w granicach terenu 1MN-U – 1,20,

	- w granicach terenu 2MN-U – 0,60 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: a) w granicach terenu 1MN-U – 0,70, b) w granicach terenu 2MN-U – 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: a) w granicach terenu 1MN-U – 20%, b) w granicach terenu 2MN-U – 40%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12,00m, b) zabudowy przeznaczenia uzupełniającego oraz zabudowy towarzyszącej – 5,00m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40-55°; 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodne z rysunkiem planu, tj.: a) w granicach terenu 1MN-U w odległości 8,00m od linii rozgraniczającej z lokalnymi zbliżeniami wynikającymi z usytuowania istniejących budynków b) w granicach terenu 2MN-U w odległości 3,00 – 8,00m od linii rozgraniczającej; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 6,00, maksimum 8,00m 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 parkingi, infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, b) w granicach terenu 1MN-U dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,50m do tej granicy; c) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do min. 25° lub stosowanie dachów płaskich; d) tereny MN-U leżą w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 Niecka wewnątrzsudecka Bolesławiec; obowiązują ustalenia § 8, pkt 2, e) przez teren 1MN-U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV; w granicach pasa technologicznego ww. linii obowiązują ustalenia
--	--

	§ 11, f) budynki położone przy ul. Gryfowskiej nr 4, 5, 6 oraz 8 są zabytkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków; w odniesieniu do ww. budynków obowiązują ustalenia § 6 pkt 11, g) część terenu 1MN-U leży w granicach strefy obserwacji archeologicznej, w obrębie której obowiązują ustalenia § 6 pkt 13 – 15, h) teren 2MN-U leży w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru; obowiązują ustalenia § 8 pkt 4 oraz wymóg zachowania cennej zieleni wysokiej zlokalizowanej w granicach terenu.
--	--

Tabela 7 – ustalenia dla terenu 1MN-MW-U:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: a) infrastruktura techniczna, b) parkingi; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimum - 0,01, b) maksimum – 1,50; 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – 16,00m, b) zabudowy przeznaczenia uzupełniającego oraz zabudowy towarzyszącej – 5,00m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40-55°; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodna z rysunkiem planu, tj.: linia położona w odległości 1,00 - 3,00m od linii rozgraniczającej; 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod parkingi i

	infrastrukturę techniczną, b) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do min. 25⁰ lub stosowanie dachów płaskich; c) teren 1MN-MW-U leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 Niecka wewnątrzsudecka Bolesławiec; obowiązują ustalenia § 8, pkt 2, d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,50m do tej granicy; e) teren 1MN-MW-U leży w granicach strefy obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia § 6 pkt 13 -15.
--	---

Tabela 8 – ustalenia dla terenów 1RZ oraz 2RZ:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy związanej z rolnictwem, z wykluczeniem wielkotowarowej produkcji zwierzęcej; 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: a) infrastruktura techniczna, b) drogi wewnętrzne; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) nadziemna intensywność zabudowy: a) minimum - 0,01, b) maksimum – 0,70; 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przekrytych dachami stromymi – 12,00m, b) budynków przekrytych dachami płaskimi – 9,00m, c) innych obiektów budowlanych – 12,00m; 5) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35-50⁰ lub dachy płaskie; 6) linie zabudowy: a) w granicach terenu 1RZ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej, b) w granicach terenu 2RZ nie ustala się linii zabudowy; zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;

	7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 12; 8) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne i infrastrukturę techniczną, b) tereny RZ leżą w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 Niecka wewnątrzsudecka Bolesławiec; obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, c) przez teren 1RZ przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia Dn 100mm, 8,4MPa oraz napowietrza linia elektroenergetyczna 20kV; obowiązują ustalenia § 11, d) przez teren 2RZ przebiega napowietrza linia elektroenergetyczna 20kV; obowiązują ustalenia § 11.
--	---

Tabela 9 - ustalenia dla terenu 1ZP:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) w odniesieniu do kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej ustala się: a) maksymalną wysokość - 5,00m, b) łączną maksymalną powierzchnię zabudowy 100m², c) dachy o dowolnej geometrii, d) obiekty, o których mowa powyżej mogą być realizowane w formie budynków lub kontenerów; 4) teren 1ZP leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 Niecka wewnątrzsudecka Bolesławiec; obowiązują ustalenia § 8 pkt 2, 5) teren 1ZP leży w granicach strefy obserwacji archeologicznej w obrębie której obowiązują ustalenia § 6 pkt 13 – 15.

Tabela 10 – ustalenia dla terenów 1KR oraz 2KR:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
----	--

	1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej; 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe i infrastruktura techniczna; 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 dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a) 1KR – 6,00 – 20,00m, b) 2KR – 7,00 – 10,50m; 2) teren 1 KR leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Płóczki Dolne oraz strefy obserwacji archeologicznej; obowiązują ustalenia § 6 pkt 12 - 15 oraz przepisy odrębne; 3) przez tereny KR przebiegają odcinki napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV; obowiązują ustalenia § 11; 4) tereny KR leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 Niecka wewnątrzsudecka Bolesławiec; obowiązują ustalenia § 8 pkt 2.

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

- 1) obszary objęte planem, leżą w całości 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) teren 2MN-U leży w całości w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru;
- 4) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 3, obowiązują ograniczenia wynikające z Uchwały Nr LX/1083/10 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 września 2010 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru;
- 5) część obszaru objętego planem, oznaczonego na rysunku nr 4 leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Płóczki Dolne oraz strefy obserwacji archeologicznej, ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) część terenu 1MN-U oraz teren 1MN-MW-U leżą w granicach strefy obserwacji archeologicznej, ujętej w gminnej ewidencji zabytków;

- 7) budynki nr 4, 5, 6 oraz 8 przy ul. Gryfowskiej są obiektami zabytkowymi ujętymi w gminnej ewidencji zabytków
- 8) w odniesieniu do obszarów i obiektów, o których mowa w pkt 5 - 7 obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 - 7 oraz przepisy odrębne
- 9) w odniesieniu do obszarów, o których mowa w pkt 6 obowiązują ustalenia § 6 pkt 11 - 15 oraz przepisy odrębne.

§ 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 – 16,00 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 następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu dotyczą terenów położonych na obszarach objętych ochroną prawną na mocy przepisów odrębnych oraz obszarach wskazanych do ochrony, ustalonych na mocy niniejszego planu, o których mowa w § 8;
- 2) ustala się zakaz zabudowy w odniesieniu do terenu 1Z; zakaz ten obowiązuje w zakresie opisanym w § 7, tabeli 9.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszarów objętych 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 terenów 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. Przez obszar, którego granice określa rysunek nr 1 planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 2 x 220 kV relacji Mikułowa – Świebodzice;
5. W pasie technologicznym wyznaczonym dla linii, o której mowa w ust. 4, o szerokości 70,00m, ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi;
 - 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń o wysokości powyżej 3,00m;
6. Zakazy, których mowa w ust. 5 obowiązują do czasu demontażu tej linii.
7. Przez obszar, którego granice określa rysunek nr 4 planu przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia Dn 100; 8,4MPa odgałęzienie Lwówek Śląski;
8. W granicach strefy kontrolowanej wyznaczonej dla gazociągu, o którym mowa w ust. 7, o szerokości 4,00m, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych.
9. Przez obszar, którego granice określa rysunek nr 4 planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 20kV. Lokalizacja zabudowy kubaturowej w granicach pasów technologicznych jest dopuszczalna po skablowaniu linii.
10. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji innych sieci przesyłowych infrastruktury technicznej, niż wymienione w ust. 4 i 7.
11. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem ustala się z dróg publicznych, położonych stycznie do tych obszarów oraz dróg wewnętrznych wyznaczonych w niniejszym planie, dla których szczegółowe ustalenia zawiera § 7, tabela 10;
 - 2) w granicach planu dopuszcza się wyznaczania dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunkach planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
2. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:
- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) na rzecz funkcji mieszkaniowej w tym w budynków mieszkalnych realizowanych w ramach zabudowy związanej z rolnictwem oraz na rzecz zabudowy rekreacji indywidualnej - 1 miejsce na każdy lokal;
 - b) na rzecz funkcji usługowej 1 miejsce postojowe na 5 osób mogących równocześnie przebywać w obiektach usługowych;

- 2) sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenów, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;
3. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym oraz przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W granicach obszarów objętych planem terenów dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, o mocy nie przekraczającej mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi, z ograniczeniami ustalonym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Płóczki Dolne.

§ 14. 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:

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

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