

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w
obrzebie Chmielno – edycja 2025 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), a także na podstawie Uchwały Nr XX/113/25 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia 25 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Chmielno – edycja 2025 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 Chmielno – edycja 2025 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 – raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu planu, o którym mowa w ust. 1;
- 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) 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 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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) uwarunkowania wymagające ustalenia minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
- 4) 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;
- 5) uwarunkowania wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 6) 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 Chmielno – edycja 2025 r.;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna i komunikacyjna i zielen;
- 4) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze o charakterze towarzyszącym zabudowie przeznaczenia podstawowego, kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej oraz altany ogrodowe;
- 5) **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, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;

- 6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
 - 7) **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;
 - 8) **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 terenu – wyrażone numerem i symbolem literowym;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Chmielno oraz granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 6) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

- § 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;
 - 2) obszar objęty planem, ze względów akustycznych kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
 - 4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki budowlanej nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
 - 5) w granicach obszaru objętego planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 6) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 7) 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 odbłaskowych, a także błyszczących faktur;
 - 3) stosowanie pokryć dachów stromych dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, 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 istniejącego budynku, wymaga się dostosowania do wymagań określonych w pkt 6;
- 5) budynek w Chmielnie nr 50, jest obiektem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, objętym ochroną na mocy niniejszego planu;
- 6) w stosunku do budynku, o którym mowa w pkt 5 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 budynkowi historyczne walory architektoniczne w zakresie zdegradowanych lub zniszczonych elementów, o których mowa powyżej,
 - c) zakaz stosowania współczesnych materiałów kolidujących z historycznym charakterem budynków,
 - d) zakaz lokalizacji klimatyzatorów, anten, instalacji technicznych, zewnętrznych przewodów wentylacyjnych i spalinowych w sposób naruszający oryginalną kompozycję elewacji frontowych,
 - e) zakaz docieplania budynku w sposób naruszający oryginalną kompozycję elewacji ścian zewnętrznych budynków, które posiadają zachowany detale architektoniczne lub zostały wykończone wartościowym materiałem elewacyjnym,
 - f) wymóg stosowania kolorystyki nawiązującej do kolorystyki historycznej tego 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,
- 7) ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Chmielno oraz strefę „OW” obserwacji archeologicznej, których granicę 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°, z zastrzeżeniem ustaleń §7;
 - 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;
- 8) obszar objęty planem uznaje się za teren, na którym występują zabytki archeologiczne i wymaga się postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu:

- 1) symbol terenu: 1MN-MW-U
- 2) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimum - 0,05,
 - b) maksimum – 0,90;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,50;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w granicach działki z istniejącą zabudową – 25%,
 - b) w granicach działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę - 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10,00m,
 - b) zabudowy towarzyszącej – 5,00m;
- 7) geometria dachów - dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 40-55°;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodna z rysunkiem planu, tj. linia położona w odległości 0,00 - 4,00m od linii rozgraniczającej;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 5 osób mogących równocześnie przebywać w obiektach usługowych;
- 10) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;
- 11) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia:
 - a) ustalenia pkt 3 - 5 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do min. 25° lub stosowanie dachów płaskich,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,50m do tej granicy,
 - d) zabudowa istniejąca przekraczająca maksymalną wysokość ustaloną w planie może podlegać działaniom inwestycyjnym za wyjątkiem działań prowadzących do zwiększenia jej wysokości,

- e) zabudowa istniejąca nie spełniająca ustaleń dotyczących geometrii dachu może podlegać rozbudowie i przebudowie z zachowaniem istniejącej formy dachu.

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

- 1) 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) obszar objęty planem, leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Chmielno oraz strefy „OW” obserwacji archeologicznej, ujętych w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 pkt 7-9 oraz przepisy odrębne;
- 4) budynek Chmielno nr 50 jest obiektem zabytkowym ujętym w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia § 6 pkt 6.

§ 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 – 16,00m;
- 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 obszaru 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 terenu.
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. W obszarze objętym planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych infrastruktury technicznej.
5. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) w granicach planu nie występują i nie są projektowane elementy układu komunikacyjnego;

- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z dróg wewnętrznych, położonych stycznie do tego obszaru, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 1017/1 oraz 1019 obręb Chmielno;
- 3) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym oraz przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem 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 ustalonymi w §6.

§ 13. 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:

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

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

Burmistrz
Gminy i Miasta Lwówek Śląski
/-/
Dawid Kobiałka