RADA MIEJSKA
LWÓWEK

Uchwała Nr XXX/181/2017
Rady Miejskiej w Lwówku
z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek, ze zmianami, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Lwówku Nr XVIII/114/2011, z dnia 29 grudnia 2011 r., Rada Miejska w Lwówku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu są:

1) rysunek planu, w skali 1:1000 – załącznik Nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;
3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 3.

Dział I
Postanowienia ogólne

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;

3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Lwówku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5) **funkcji terenu** - należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia podstawowego;
6) **funkcja uzupełniająca** – należy przez to rozumieć funkcje, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
7) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć umowną linię pokazaną na rysunku planu, na której sytuuje się, dominującą ścianę budynku, obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, schody zewnętrzne, detale architektoniczne, itp.; przy czym w planie ustala się: nieprzekraczalną linię zabudowy, która jest określona poprzez podanie najmniejszej odległości od linii rozgraniczających dróg publicznych, w jakiej można sytuować zabudowę;
8) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany negatywnie wpływające na środowisko oraz powodujące przekroczenia standardów określonych w przepisach prawa, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
9) **działce budowlanej** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
10) **terenach aktywizacji gospodarczej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy usługowej lub tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

§ 5. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu działek objętych niniejszym planem miejscowym pod zabudowę usługowo - produkcyjną oraz drogę publiczną.

2. Zakres ustaleń wynika z uchwały Nr XXI/128/2012 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek.

3. Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lwówek, zatwierdzonym uchwałą Nr XVIII/114/2011, z dnia 29 grudnia 2011 r. Rady Miejskiej w Lwówku.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. **3,87 ha.**

2. Granice obszaru objętego planem stanowiące granice zatwierdzenia, przedstawione na rysunku planu, o którym mowa w **§ 3 pkt 1.**

3. Przedmiotowy teren obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Wronki".

Dział II
Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1
Przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się, jako przeznaczenie podstawowe:

1) teren zabudowy usługowej lub teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U/P**,
2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW**,
3) tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD**;
4) teren techniczny, związany z poszerzeniem drogi, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KD-TT**;
5) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem: **Z**;
6) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem: **K**.

§ 8. Linią ciągłą oznaczono na rysunku linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

§ 9. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów:

1) rolnych klasy IIIb o powierzchni 0,3122 ha,
2) rolnych klasy IVa o powierzchni 1,6300 ha,
3) rolnych klasy IVb o powierzchni 0,7600 ha,
4) łąk klasy IV o powierzchni 0,3600 ha,
5) pastwisk kasy IV o powierzchni 0,6500 ha,

na cele określone w uchwale.

Rozdział 2
Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Na obszarze planu ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym ustaleń Rozdziałów 6 i 9.

§ 11. Dla zachowania ładu przestrzennego ustala się, że różnice w parametrach zabudowy, odnoszące się do wysokości zabudowy nie mogą odbiegać więcej niż o 5% wartości określonych w planie.

§ 12. Plan dopuszcza, w ramach funkcji ustalonych w § 7, zmianę sposobu użytkowania budynków oraz zmianę zagospodarowania terenu, przy zachowaniu przepisów i ustaleń planu.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa, przy czym zakaz nie dotyczy infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, zgodnie z przepisami prawa.

§ 14. 1. Na każdej działce budowlanej ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny, a dalszy sposób postępowania z nimi, należy prowadzić zgodnie z odpowiednim planem gospodarki odpadami i przepisami prawa.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się gromadzenia i odprowadzania ścieków komunalnych oraz innych substancji i materiałów w sposób umożliwiający zanieczyszczenie środowiska gruntowo – wodnego.

2. Zakazuje się prowadzenia prac, trwale i niekorzystnie, naruszających stosunki gruntowo-wodne, panujące na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie.

§ 16. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu zakazuje się niszczenia lub uszkadzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz przez niewłaściwe zbieranie odpadów i odprowadzanie ścieków.

2. Zapisy ust 1 nie dotyczą prowadzenia działań związanych z realizacją ustaleń planu na etapie budowy.

3. Ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod zabudowę i układ komunikacyjny w ramach terenów biologicznie czynnych.

§ 17. W przypadku realizacji na obszarze planu obiektu hotelowego ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenu zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami prawa.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 18. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie służb ochrony zabytków przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 19. Na obszarze objętym planem wyznacza się teren publiczny, którym jest pas terenu technicznego o szerokości do 2,5 m, oznaczony na rysunku symbolem **KD-TT**, który stanowi poszerzenie istniejącej drogi gminnej.

Rozdział 6
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 20. 1. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem, **U/P** zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa oraz następujących wskaźników zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy ustala się: maksymalnie **0,70** i minimalnie **0,10**;
2) udział terenów biologicznie czynnych ustala się: minimalnie **30%**;
3) wysokość zabudowy ustala się:
   a) dla budynków usługowych: do trzech kondygnacji nadziemnych i do **12,00 m** licząc od poziomu terenu do kalenicy lub do gzymsu, ewentualnie do attyki przy dachu płaskim,
   b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: **do 20,00 m** licząc od poziomu terenu do gzymsu lub do attyki,
   c) dopuszcza się na części zabudowy - do **0,20** intensywności zabudowy - podwyższenie zabudowy, o ile będą tego wymagały procesy technologiczne, wówczas wysokość zabudowy nie może przekraczać **22,00 m n.p.t.**,
   d) dla budowli związanych technologicznie z prowadzoną działalnością max **25,00 m**.
   e) dla budynku z pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi: do dwóch kondygnacji nadziemnych i do **9,50 m** licząc od poziomu terenu do kalenicy lub do gzymsu, ewentualnie do attyki przy dachu płaskim;

4) ustala się dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30^0, przy czym dopuszcza się inne kąty nachylenia fragmentów dachu, o ile będzie to wynikało z potrzeb technologicznych;
5) liczbę miejsc parkingowych ustala się:
   a) dla zabudowy usługowej min. 3 miejsca na 10 zatrudnionych i 1 miejsce parkingowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej;
   b) dla zabudowy produkcyjnej min. 2 stanowisk dla przeładunku oraz min. 2 stanowisk postojowych na 10 zatrudnionych;
   c) z kartą parkingową zgodnie z przepisami prawa.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym należy zachować:
1) **6,00 m** od granicy z terenem **KD-TT**,
2) **15,00 m** od granicy z terenem **2KDD**.

§ 21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/P** ustala się następującą zabudowę uzupełniającą:
1) budynek z pomieszczeniami administracyjno-socjalnymi;
2) obiekty i urządzenia związane z prowadzoną działalnością handlową typu hurtowego;
3) place manewrowe, parkingi i place postojowe;
4) urządzenia ochrony przeciwpożarowej;
5) instalacje i urządzenia techniczne niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zabudowań zrealizowanych na obszarze objętym planem.

§ 22. 1. W liniach rozgraniczających terenu technicznego związanego z poszerzeniem drogi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-TT**, dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą pieszych i rowerzystów.

2. Dopuszcza się realizację ogrodzeń na granicy terenu **U/P** z terenami: **KDW**, **KD-TT** i **2KDD**.

§ 23. 1. Na terenie zieleni, oznaczonym na rysunku planu symbolem **Z**, ustala się realizację pasa zieleni o charakterze zieleni izolacyjno-krajobrazowym.

2. Ustala się nasadzenia w trzech piętrach roślinnością odpowiednią, do istniejących na terenie objętym planem, warunków gruntowo-wodnych.

§ 24. Na terenie infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczonym na rysunku planu symbolem **K**, utrzymuje się dotychczasowe zagospodarowanie przepompownią ścieków.

§ 25. W przypadku realizacji zabudowy wyższej niż 50 m n.p.t. ustala się obowiązek uzgodnienia z właściwą jednostką wojskową.

Rozdział 7
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Na obszarze objęty planem miejscowym nie występują zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych

§ 26. W celu ochrony gruntów i wód gruntowych ustala się obowiązek wykonania zabezpieczeń przed przenikaniem szkodliwych związków, szczególnie ropopochodnych, zgodnie z przepisami prawa.

§ 27. W przypadku zniszczenia sieci drenarskiej ustala się obowiązek jej naprawienia, przy czym dopuszcza się realizację sieci w nowym układzie.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 28. 1. Planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, określonych w przepisach prawa.

2. Planem dopuszcza się podział terenu, oznaczonego symbolem **U/P**, przy czym powstałe po podziale działki budowlane:

1) nie mogą być mniejsze niż **2000,0 m^2**;

2) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,

3) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do dróg i powstałych granic.

3. Ustala się wydzielenie terenów **1KDD**, **2KDD** i **KD-TT** zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, np. elektroenergetyczne, zgodnie z przepisami prawa. W takiej sytuacji kształt i wielkość działek będzie wynikała z faktycznych potrzeb.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **U/P** zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej.

§ 30. 1. Na obszarze objętym planem:

1) zakazuje się sytuowanie reklam i tablic informacyjnych świetlnych stałych i pulsujących.

2) oświetlenie obiektów zrealizowanych na obszarze planu nie może wpływać ujemnie na bezpieczeństwo ruchu na drodze krajowej, a w szczególności nie powinno powodować olśnienia lub dezorientacji użytkowników ruchu;

2. Dopuszcza się umieszczanie reklam na budynkach usługowych lub na obiektach produkcyjnych, magazynów i składów w ramach terenu **U/P**, przy zachowaniu przepisów prawa.

3. Na terenie U/P dopuszcza się ustawianie tablic informacyjnych o powierzchni max 1,2 m^2, zachowując linie zabudowy określone w planie, przy czym nie mogą one przysłaniać znaków drogowych.

4. Plan dopuszcza umieszczanie szyldów na budynkach o powierzchni do 0,6 m^2, przy zachowaniu ustaleń planu oraz przepisów prawa.

§ 31. 1. W miejscach kolizji istniejącego rowu z nowym układem komunikacyjnym dopuszcza się jego skanalizowanie lub przeniesienie, po wcześniejszym uzgodnieniu z zarządcą cieku.

2. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,50 m od granicy rowu.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do rowu w celu wykonywania prac melioracyjno-konserwacyjnych.

§ 32. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, istniejących na obszarze objętym planem.

2. Dopuszcza się usunięcie lub przeniesienie napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym należy zachować odległości wynikające z przepisów prawa od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

3. Wszelkie prace związane ze skablowaniem lub przeniesieniem linii elektroenergetycznych należy zaopiniować i zrealizować zgodnie z przepisami prawa.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 33. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się poprzez drogę publiczną (**1KDD** i **2KDD**), biegnącą wzdłuż drogi krajowej nr 92, z włączaniem na istniejącym skrzyżowaniu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Zjazdy z dróg **1KDD** i **2KDD** na drogę wewnętrzną **KDW** lub na wydzielone działki w ramach terenu **U/P**, realizować zgodnie z przepisami prawa, w szczególności warunkami bezpieczeństwa, w tym warunkami widoczności.

§ 34. Ustala się, że konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych, o których mowa w **§ 20 ust. 1 pkt 5** musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi, a usytuowanie stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

§ 35. 1. Przy zachowaniu przepisów prawa, wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**, które należy realizować, jako droga klasy dojazdowej.

2. Dla terenów **1KDD** i **2KDD**:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym min. **15,00 m;**
2) dopuszcza się realizację dodatkowych pasów ruchu w strefach skrzyżowań, o ile nie koliduje to z pozostałymi ustaleniami planu; przy czym ustala się na skrzyżowaniu zachować odpowiednie, wynikające z przepisów prawa, pola widoczności;
3) ustala się realizację co najmniej jednostronnego chodnika;
4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;
5) ustala się nakaz zagospodarowania zielenią powierzchni nieutwardzonych;
6) przy zachowaniu przepisów prawa, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg;
7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
8) pozostałe, nie wymienione, parametry należy realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

§ 36. Przy zachowaniu przepisów prawa, wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW,** dla której ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu (min. **10,00 m**) oraz zakończenie placem do zawracania o wym. min. **20,00 x 20,00 m.**
2) w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
3) pozostałe, nie wymienione, parametry należy realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

§ 37. Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury w granicach obszaru objętego planem, przy zachowaniu przepisów prawa oraz następujących warunków:

1) **ścieki bytowe lub komunalne:**

a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, w systemie grawitacyjnym lub poprzez przepompownie ścieków, istniejącej na terenie infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczonym symbolem **K**,

b) dopuszcza się tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych;

2) **ścieki przemysłowe:**

a) do sieci kanalizacji komunalnej, przy czym jeżeli parametry ścieków przemysłowych nie spełniają parametrów przewidzianych w przepisach prawa należy je podczyszczać;

b) dopuszcza się zastosowanie zamkniętych obiegów wodnych, zgodnie z przepisami prawa.

3) **wody opadowe i roztopowe:** stosować retencję i infiltrację wód do gruntu jako podstawowego rozwiązania, przy czym:

a) z dróg i powierzchni utwardzonych tj. miejsc postojowych, ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie:

– do lokalnej kanalizacji deszczowej,

b) do zbiornika retencyjnego służącego celom ppoż.,

c) z powierzchni dachów, w ramach działki:

– odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez infiltrację, rozsączenie, itp.,

– gromadzenie wody w zbiornika retencyjnego albo w inny sposób, pod warunkiem, że nie wywoła się skutków, o których mowa w **§ 16**;

d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

4) **zaopatrzenie w wodę**: woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów produkcyjnych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę; przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację i korzystanie z własnego ujęcia wody, przy zachowaniu przepisów prawa.

5) **zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych**: z sieci wodociągowej, przy czym plan dopuszcza realizację zbiornika ppoż.;

6) **urządzenia elektroenergetyczne:**

a) z istniejących urządzeń elektroenergetycznych,

b) plan dopuszcza realizację więcej niż jednej stacji transformatorowej, lokalizację oraz ilość stacji ustaloną na podstawie bilansu mocy zapotrzebowanej przy realizacji nowych funkcji należy skonsultować z odpowiednim dysponentem sieci elektroenergetycznej,

c) realizację przyłączy energetycznych oraz usunięcie jakichkolwiek kolizji z istniejącą i projektowaną infrastrukturą elektroenergetyczną należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

7)**zaopatrzenie w ciepło**: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji; plan dopuszcza wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;

8)**inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach.

Rozdział 11
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania poza wymienionymi w uchwale.

Dział III
Przepisy końcowe

§ 38. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenu zabudowy usługowej lub teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U/P** i **KDW**, w wysokości 15 %,
2) dla terenu: dróg publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, terenu technicznego, związanego z poszerzeniem drogi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-TT**, dla teren zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z**, dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**, w wysokości 1 %.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lwówek.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lwówku
Piotr Przewoźny

RADCA PRAWNY
Nr Pz 2066
Bartosz Przewoźny

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXX/181/2017
Rady Miejskiej w Lwówku
z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XXI/128/2012 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z ww. uchwały, a także z art. 15 ust. 2 oraz ust. 3 pkt 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) zwanej dalej „upzp" oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 ze zm.), zwanej dalej „uuiś", Burmistrz Gminy Lwówek przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie projektu planu miejscowego.

Na podstawie art. 16 ust.1 upzp oraz § 6 rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), w związku z opracowywaniem planu na obszarze o znacznej powierzchni, rysunek planu miejscowego sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek został uchwalony 28 maja 2015 r. uchwałą Nr VI/54/2015. Wojewoda Wielkopolski rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 30 czerwca 2015 r. stwierdził nieważność ww. planu miejscowego. Rada Miejska w Lwówku nie składała skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu na przedmiotowa decyzję Wojewody.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek został poprawiony zgodnie ze wskazanymi w rozstrzygnięciu uwagami. Ponieważ wprowadzone zmiany nie skutkowały koniecznością ponowienia uzgodnienia i opiniowania, projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 listopada 2015 r. do 27 listopada 2015 r. Uwagi były przyjmowane do 11 grudnia 2015

ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy."

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem (§ 5 ust 1). Wymagania przepisów, o których mowa wyżej, zostały uwzględnione i zastosowane, poprzez:

7) wyznaczenie granic terenu zabudowy usługowej lub teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **U/P**,
8) wyznaczenie granic terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDW**,
9) wyznaczenie granic terenu dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD**;
10) wyznaczenie granic terenu technicznego, związanego z poszerzeniem drogi, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KD-TT**;
11) wyznaczenie granic terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **Z**;
12) wyznaczenie granic terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem: **K** (istniejąca przepompownia ścieków).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Lwówku jest zobowiązana do stwierdzenia - czy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek ze zmianami, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Lwówku Nr XVIII/114/2011, z dnia 29 grudnia 2011 r.

Rada Miejska w Lwówku stwierdza, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek **nie naruszają** ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek ze zmianami, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Lwówku Nr XVIII/114/2011, z dnia 29 grudnia 2011 r.

Na obszarze objętym planem miejscowym oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliżej, w odległości 2,30 km na południowy wschód, występują dwa obszary:

Specjalny Obszar Ochrony SOO „Ostoja Zgierzyniecka" PLH300007 oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków OSO „Jezioro Zgierzynieckie" PLB300009. Należało stwierdzić, że planowana na obszarze objętym przedmiotowym mpzp zabudowa nie będzie negatywnie oddziaływać na Zgierzyniecki Park Krajobrazowy (PK w dolinie Mogilnicy) projekt wraz z prognozą był przedmiotem badania przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Tomyślu oraz Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu. Ww. instytucje nie stwierdziły negatywnego wpływu ustaleń planu na formy ochrony przyrody na terenie gminy Lwówek.

Nad to wskazuje się, że obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 *Dolina kopalna Wielkopolska* – jakość wód podziemnych mieści się granicach III klasy.

W granicach objętych planem nie występują stanowiska archeologiczne oraz zespoły stanowisk archeologicznych.

W projekcie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego nakazano oznakowanie i uzgadnianie lokalizacji wszelkich projektowanych budowli i obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. oraz Lotnictwa Cywilnego nakazano oznakowanie i uzgadnianie lokalizacji wszelkich projektowanych budowli i obiektów o wysokości równej i większej niż 100 m n.p.t.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w sprawie, to jest właścicieli działek objętych planem oraz charakterem inwestycji z uwzględnieniem ochrony środowiska. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również zasadami bezpieczeństwa oraz wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*" (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

Efektem wyważenia interesów prywatnego i publicznego jest wyznaczenie nowej drogi publicznej (KDD), która będzie służyć powiązaniu komunikacyjnemu obszaru objętego mpzp z drogą krajową. Takie rozwiązanie pozwala na bezpieczne włączenie, bo w miejscu istniejącego skrzyżowania z sygnalizacją świetlną.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej. W trakcie

wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną, a procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

W dniu 29 marca 2012 roku Rada Miejska w Lwówku podjęła uchwałę nr XXI/128/2012 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek zostało zmienione uchwałą Nr XVIII/114/2011, z dnia 29 grudnia 2011 r. W obecnej kadencji Burmistrz jeszcze nie dokonał oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Wobec powyższego Rada Miejska w Lwówku nie podjęła uchwał w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego przewiduje się wzrost dochodu co roku z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wyniesie nawet ok. **852 886 zł.**

Przewiduje się kosztów na wykup gruntów pod drogi oraz konieczności wykonania infrastruktury technicznej w związku z uchwaleniem planu miejscowego ok. 1 780 000 zł.

Rozpatrując skutki finansowe związane ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, określonymi w art. 36 ust. 4 mogą przynieść Gminie dochody na poziomie ok. **35 098 zł.**

Wobec wyczerpania przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek w celu ponownego uchwalenia.

Po uchwaleniu, uchwała Rady Miejskiej w Lwówku wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Lwówek
Piotr Długosz

Załącznik nr 2

do uchwały Nr XXX/181/2017

Rady Miejskiej w Lwówku

z dnia 30 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Lwówku rozstrzyga, co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą przy obwodnicy m. Lwówek został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trzech terminach:

1) w dniach od 3 grudnia 2014 r. do 5 stycznia 2015 r., uwagi można było składać do 19 stycznia 2015 r. - w wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag;
2) w dniach od 4 listopada 2015 r. do 27 listopada 2015 r. uwagi były przyjmowane do 11 grudnia 2015 r. – w wyznaczonym terminie złożono 5 uwag, 2 uwagi nie zostały uwzględnione;
3) w dniach od 7 listopada 2016 r. do 8 grudnia 2016 r. uwagi były przyjmowane do 29 grudnia 2016 r. - w wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag.

Rada Miejska w Lwówku podejmuje merytoryczne ustalenia dotyczące rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, zgodnie z tabelarycznym zestawieniem, załączonym poniżej.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lwówku
Piotr Przewoźny

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POD AKTYWIZACJĘ GOSPODARCZĄ PRZY OBWODNICY M. LWÓWEK

Lp.	Data wpływu uwag	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr XXX/181/2017 z dnia 30 marca 2017 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	**uwaga nieuwzględniona**	**uwaga uwzględniona**	**uwaga nieuwzględniona**	
1.	03.12.2015	Anna i Stefan Wielądek ul. Myśliborska 56 60-432 Poznań	Wnoszę o zmianę § 20 ust. 1 udział terenów biologicznie czynnych min. 10%.	Cały obszar objęty planem miejscowym	**§ 20. 1.** Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem, **U/P** zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa oraz następujących wskaźników zagospodarowania terenu: 1) intensywność zabudowy ustala się: maksymalnie **0,40** i minimalnie **0,10**; 2) udział terenów biologicznie czynnych ustala się: minimalnie **30%**;		+		+	Nie przyjęto uwagę odnoszącą się do udziału terenów biologicznie czynnych
2			Wysokość zabudowy do 50,00 m dla budowli	Cały obszar objęty planem miejscowym	Brak ustaleń		+		+	Wysokość 50,00 m jest niezgodna ze studium

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lwówku
Piotr Przewoźny

Załącznik nr 3

do uchwały Nr XXX/181/2017

Rady Miejskiej w Lwówku

z dnia 30 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Lwówku, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- ustawę z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 198);
- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.);
- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. Nr 328);
- ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 220);
- prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowej planu miejscowego,

oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego zachodzi konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które stanowią zadania własne gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy o samorządzie gminnym, którymi są:

- budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowa kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowa drogi gminnej,

przepisom o finansach publicznych, podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

2. Pozostałe zadania związane z zaopatrzeniem w: energię elektryczną, energię cieplną oraz gaz podlegają regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują

przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, cieplną i paliwa gazowe będą finansowane zgodnie z przepisami prawa.

§ 2. 1. Budowa dróg gminnych wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem realizowana będzie przez Gminę. Realizacja ww. inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą o ochronie środowiska. - inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Prognozowane źródło finansowania przez Gminę z:

- udziałem środków własnych,
- częściowo z udział środków własnych wspartych współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z dotacji budżetowych powiatu, Unii Europejskiej,
- kredytów i pożyczek preferencyjnych,
- udziałem inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lwówku
Piotr Przewoźny