UCHWAŁA NR LXXII/357/2023
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU
Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2023

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 955/4, 955/7, 955/8, 955/9, 955/10, 955/11, 955/13, obręb Lwówek, gmina Lwówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska w Lwówku uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 955/4, 955/7, 955/8, 955/9, 955/10, 955/11, 955/13, obręb Lwówek, gmina Lwówek, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek (Uchwała Rady Miejskiej w Lwówku Nr XVIII/114/2011 z dnia 29.12.2011 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 955/4, 955/7, 955/8, 955/9, 955/10, 955/11, 955/13, obręb Lwówek, gmina Lwówek;
2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Lwówku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Lwówku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą

do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;

4) załącznik Nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **przepisach odrębnych –** należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której należy sytuować co najmniej 60% długości elewacji frontowej budynku mieszkalnego, z zakazem jej przekraczania, za wyjątkiem zewnętrznej warstwy ocieplenia budynku, balkonów, ganków, wykuszy, gzymsów, okapów, dachów, schodów zewnętrznych, jednak nie więcej niż o 1,5m;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą być sytuowane nowe obiekty kubaturowe, od linii rozgraniczającej teren drogi, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
6) **budynku pomocniczym –** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo – garażowy;
7) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°.

Rozdział II
Przepisy szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w § 8, oznaczone

symbolem 1MN, 2MN;

2) Teren komunikacji – droga klasy wewnętrznej, o którym mowa w § 9, oznaczony symbolem 1KDW.

§ 4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz lokalizacji:
   a) ogrodzeń pełnych i prefabrykowanych wzdłuż frontowych granic działek,
   b) tymczasowych obiektów budowlanych;
2) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
3) dopuszczenie:
   a) lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości maksymalnej 1,5m, uzupełnionych roślinnością,
   b) lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących za budynkiem mieszkalnym oraz definiowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej dla tych budynków,
   c) lokalizacji dojść, dojazdów, parkingów,
   d) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie oświetlenia ulicznego oraz stacji transformatorowych o dowolnej geometrii dachu,
   e) lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych,
   f) lokalizacji obiektów małej architektury, szyldów, tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
2) nakaz zagospodarowania części biologicznie czynnej poprzez wykonanie nasadzeń rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla lokalnego środowiska;
3) nakaz odtworzenia ciągłości systemów melioracyjnych i drenarskich w przypadku ich przerwania;
4) nakaz usuwania nadmiaru mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych oraz składowania ich na wyznaczonym przez gminę terenie;
5) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci

ciepłowniczej, z uwzględnieniem lit. 6;

6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
9) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się nakaz uzyskania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu 1MN i 2MN: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej zawierających maksymalnie 1 lokal mieszkalny;
3) dopuszczenie lokalizacji w obrębie jednej działki jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku pomocniczego;
4) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych jako wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub jako budynki wolnostojące;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 35%;
6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8;
7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
8) wysokość budynków do 9,0 m, przy czym wysokość do górnej krawędzi elewacji nie może być wyższa niż 4,0 m;
9) geometria dachu:
   a) dachy budynków mieszkalnych strome,
   b) dachy budynków pomocniczych strome lub płaskie;
10) liczbę kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2, w tym druga jako poddasze;

11) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych;
12) powierzchnię nowych działek budowlanych z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 600 m^2;
13) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 2) i pkt 3);
14) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów do poszczególnych działek w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem 1KDW ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo – rowerowych lub rowerowych;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów pod warunkiem zapewnienia możliwości przejazdu i przejścia;
4) dopuszczenie lokalizacji zieleni pod warunkiem zapewnienia możliwości przejazdu i przejścia;
5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 1MN i 2MN z drogi wewnętrznej 1KDW;
2) na terenie 1MN ustala się nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny;
3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
1) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 15. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę, stanowiącą podstawę określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

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

Uzasadnienie
do uchwały nr LXXII/357/2023 Rady Miejskiej w Lwówku
z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 955/4, 955/7, 955/8, 955/9, 955/10, 955/11, 955/13, obręb Lwówek, gmina Lwówek.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr XXXVIII/214/2021 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 936, 935/30, 935/29, 946, 945, 941/17, 942/15, 943/29, 944/35, obręb Lwówek, gmina Lwówek.
2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni 1,0706 ha.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17 ww. ustawy.
4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w gazecie „Nasz Dzień po Dniu” w dniu 8 lutego 2022 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Lwówek w dniach od 8 lutego 2022 r. do 4 marca 2022 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr RG.6722.1.2022.KK z dnia 8 lutego 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo nr WOO-III.411.53.2022.AK.1 z dnia 8 marca 2022 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nowym Tomyślu, opinia sanitarna nr ON.NS.9011.3.10.2022 z dnia 24 lutego 2022 r.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek, a także

sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
   1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczącym lokalizacji ogrodzeń, tymczasowych obiektów budowlanych, dojść, dojazdów, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, grodzenia, obiektów małej architektury, szyldów, tablic i urządzeń reklamowych, oraz w § 8 tekstu uchwały, gdzie zawierają się konkretne ustalenia dla terenu 1MN i 2MN, m. in. dotyczące intensywności zabudowy, jej wysokości, formy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
   2) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w **§** 5 uchwały, dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie określono wymagań;
   4) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zagospodarowania odpadów, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko a także nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
   5) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną;
   6) uwzględnia prawo własności do nieruchomości;
   7) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
   8) nie określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie ich na obszarze planu;

9) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia zawarte w § 11 uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
10) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
11) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
12) uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in. ustalenia w § 11 uchwały dotyczące odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego nie zostały zgłoszone wnioski i uwagi zmierzające do ochrony istniejącego sposobu zagospodarowania.
10. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
    1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez uwzględnienie oraz uzupełnienie i włączenie się do istniejących ciągów komunikacyjnych;
    2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający korzystającym z projektowanych w planie usług wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – bezpośrednie sąsiedztwo dróg gminnych;
    3) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze położonym w południowo – wschodniej części miasta Lwówek w sposób stanowiący uzupełnienie terenów już wcześniej zagospodarowanych, charakteryzującym się dobrym skomunikowaniem z otoczeniem oraz pełnym wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe.
11. Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Lwówku nr XLII/255/2018 z dnia 8 lutego 2018 r.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost wpływów z tytułu podatków od nieruchomości, a także nie wpłynie negatywnie na budżet gminy. Projekt planu miejscowego przewiduje zaopatrzenie obszaru w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, które będą wymagały realizacji. W perspektywie lat przewiduje się przewagę przychodów nad wydatkami gminy.
13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został przedłożony Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, która projekt planu zaopiniowała pozytywnie z uwagami.
14. Projekt zmiany planu został przedłożony właściwym organom i instytucjom celem jego uzgodnienia na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zaopiniowania na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
15. Przyjmuje się, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W związku z powyższym, zapewniając udział społeczeństwa, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od 24.05.2023 r. do 15.06.2023 r. z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.
16. W ramach wyłożenia, w dniu 02.06.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, na którą nikt nie przybył.
17. Uwagi do projektu planu można było zgłaszać do dnia 03.07.2023 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.
18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został przedłożony Radzie Miasta i Gminy w Lwówku w dniu 12 października 2023 r.