

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU
z dnia

w sprawie: **sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 393, 394, 395, 396 obręb Józefowo, gm. Lwówek.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 tekst jednolity – ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 tekst jednolity) Rada Miejska w Lwówku uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 393, 394, 395, 396 obręb Józefowo, gm. Lwówek zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lwówek.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 393, 394, 395, 396 obręb Józefowo, gm. Lwówek, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Lwówku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Lwówku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12 stopni;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe,

skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) **terenach komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne;
- 8) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektromagnetycznych oraz telekomunikacyjnych.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MN**, **2MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami: **1RM**, **2RM**, **3RM**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW**, **2KDW**.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) sytuowanie budynków i charakter architektoniczny nowej zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w planie;
- 3) dopuszczenie wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) umieszczania szyldów o powierzchni łącznej do 3 m², na ogrodzeniu działek od strony terenów komunikacji lub na elewacji budynku wyłącznie na wysokości pierwszej kondygnacji,
- 5) dla każdej nowo wydzielanej działki ustala się obowiązek zachowania parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w planie;

- 6) zakaz sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, nie związanych lub kolidujących z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
- 7) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z betonowych elementów prefabrykowanych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN** dopuszczalne poziomy hałas w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **RM** dopuszczalne poziomy hałas w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 7) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów i placów;
- 8) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej;
- 9) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do odprowadzania ścieków komunalnych.

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

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, przy czym na jednej działce dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku pomocniczego;
- 3) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizację zabudowy jedynie poza obszarem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz ze strefą pasa technologicznego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy dla działki od 0,1 do 0,6;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 6 m do najwyższego punktu dachu;
- 8) dowolną geometrię połaci dachowych;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 700 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji.

§ 9. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM**, **2RM**, **3RM** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych,
 - b) budynków pomocniczych jako wolnostojących, wbudowanych lub przylegających do budynku mieszkaniowego,
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 0,01 do 0,9;
- 6) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) pomocniczej nie większą niż 7 m,
 - c) dla pozostałych budynków i budowli rolniczych nie większą niż 12 m;
- 7) dowolną geometrię połączy dachowych;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 3 000 m².
 - 9) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji.

§ 10. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW** w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni lub pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury drogowej, w tym stanowisk postojowych i ścieżek rowerowych;
- 3) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego i ochrony przyrody;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się nakaz uwzględnienia zapisów wynikających z obejmującej obszar planu koncesji nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze Pniewy-Stęszew, ważnej do dnia 14.11.2047 r., udzielonej przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie.

§ 12. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 30 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 8 pkt 9 oraz § 9 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, pieszo-jezdni, chodników i dróg pieszo-rowerowych z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 5) na terenach komunikacji stosowanie organizacji ruchu i rozwiązań umożliwiających sprawne i najmniej kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;
- 6) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, jednakże w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;

- 6) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 17. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gruntów klas IIIb o pow. 0,3532 ha decyzją znak: GZ.tr.602.51.2020 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 28 lipca 2020 roku.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lwówek,

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.