

UCHWAŁA NR XXXVIII/208/05
Rady Miejskiej Mieroszowa
z dnia 28 lutego 2005 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszków, obejmującej obszar położony w granicach działek nr 227 i 228 w obrębie Mieroszków 2 (A.M. 5).

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o **samorządzie gminnym** (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 i z 2004 r. Dz. U. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o **planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492), a także w związku z Uchwałą Nr XXVIII/159/04 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszków, **Rada Miejska Mieroszowa uchwala**, co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. **Zmiana planu obejmuje obszar położony w południowej części miasta Mieroszowa.**

2. **Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego zmianą planu przedstawia rysunek zmiany planu** w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 2.

Na wymienionym w § 1 ust. 1 obszarze niniejsza uchwała stanowi zmianę „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszków” zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/100/03 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 17 października 2003 r. (ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 2 z dnia 7 stycznia 2004 r., poz. 43).

§ 3.

1. Na rysunku zmiany planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) **granica obszaru objętego zmianą planu**, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca (o której dalej mowa w pkt 2), przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru zmiany planu,
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania**,
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**, o której mowa w § 9 ust. 2,
- 4) **przeznaczenie terenu dla obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej**, oznaczone symbolem UP1.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku zmiany planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej zmiany planu.

Rozdział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4.

1. Na obszarze zmiany planu – zwanym także terenem - obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczającej, wymienione w ust. 2-8.

2. Przebieg linii rozgraniczającej wyznaczającej zasięg terenu o przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 3-7 - zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 1 - pokrywa się z granicą obszaru zmiany planu.

3. Teren, oznaczony symbolem UP1, przeznaczają się dla lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej: usługowej - z wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 4, usługowo-produkcyjnej, naprawczej, a także magazynowej (w tym hurtownie i składy), wytwórczej i przetwórczej (przemysł i rzemiosło produkcyjne).

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 2, zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych oraz obiektów chronionych, dla których w przepisach prawa ochrony środowiska określono standardy jakości środowiska takie jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe; w szczególności są to obiekty typu: szkoła, przedszkole, ośrodek zdrowia itp.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 2 z zastrzeżeniem ust. 7, dopuszcza się:

- 1) lokalizację usług niekomercyjnych (z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w ust. 4,
- 2) lokalizację funkcji mieszkaniowej, która wraz z istniejącą obecnie nie może zajmować więcej niż 15% powierzchni wewnętrznej innych budynków zlokalizowanych na obszarze zmiany planu,
- 3) zieleni urządzoną i izolacyjną, obiekty małej architektury,
- 4) zbiorniki wodne o funkcjach dekoracyjno-rekreacyjnych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 0,1 ha,
- 5) poszerzanie ulic publicznych graniczących z obszarem zmiany planu kosztem tego obszaru i przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 11 ust. 3 pkt 2,
- 6) budowę garaży na zasadach określonych w ust. 6 oraz organizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów,
- 7) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom w sposób określony w § 13,
- 8) dopuszcza się lokalizację stacji przekaźnikowych emitujących fale radiowe wyłącznie w formie skupionych wiązek oraz pod warunkiem, że ich negatywne oddziaływanie nie będzie sięgać terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 2, dopuszcza się możliwość realizacji garaży dla pojazdów samochodowych pod warunkiem, że:

- 1) będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury

lub

- 2) będą przewidziane na co najmniej 2 pojazdy samochodowe, a ich elewacje będą pokryte tynkiem lub cegłą.

7. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 5 pkt 2, 4-8, nie powinno zająć więcej niż 60% powierzchni terenu.

8. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na terenie, o którym mowa w ust. 2, nie może wynosić mniej niż 15% jej powierzchni.

§ 5.

1. Na obszarze zmiany planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wymienione w ust. 2-5.

2. Zabudowa na obszarze zmiany planu powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego z uwzględnieniem regionalnych tradycji.

3. Występująca na obszarze zmiany planu zabudowa substandardowa (zdegradowana) powinna być poddana rehabilitacji lub likwidacji.

4. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

§ 6.

1. Na obszarze zmiany planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymienione w ust. 2-11.

2. W zagospodarowaniu i użytkowaniu obszaru zmiany planu należy uwzględnić możliwość wystąpienia wylewów powodziowych i podtopień.

3. Należy zapewnić dostęp do rowów, przebiegających przez obszar zmiany planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację.

4. Zakazuje się wznoszenia nowych budynków w odległości 5 m od górnej krawędzi koryta. Dopuszcza się zmianę przebiegu odcinków rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych i za zgodą zarządcy rowu; w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracyjnych należy - na koszt inwestora i w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń - dostosować je do przewidzianego w zmianie planu zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem ich powiązań z układem zewnętrznym.

5. W zagospodarowaniu i użytkowaniu obszaru zmiany planu należy stosować rozwiązania ograniczające rozprzestrzenianie się i przenikanie do wód zanieczyszczeń powierzchniowych.

6. Wszelkie powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami rolnymi, warzywnymi, sadowniczymi; stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne; nie dotyczy to terenów objętych pracami budowlanymi.

7. Wycinkę drzew innych niż owocowe należy ograniczyć do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu i względów bezpieczeństwa.

8. Uciążliwość dla środowiska planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami szczególnymi dla obiektów, w szczególności mieszkaniowych, położonych na obszarze zmiany planu jak i poza jego granicami, z zastrzeżeniem ust. 9.

9. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 8, nie dotyczy obiektów, dla których – na mocy przepisów o ochronie środowiska – można wyznaczyć „obszary ograniczonego użytkowania”.

10. Zabrania się lokalizacji nowych obiektów, wymienionych w § 2 ust. 1 w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573).

11. Zabrania się przechowywania i składowania poza budynkami niebezpiecznych substancji, a w budynkach w sposób zagrażający życiu i zdrowiu ludzi lub środowisku.

§ 7.

Na obszarze zmiany planu obowiązuje następujące ustalenie dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w razie natrafienia na obiekty archeologiczne należy przerwać prace, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiednie służby wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych.

§ 8.

Na obszarze zmiany planu obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w innych regulacjach niniejszej uchwały.

§ 9.

1. Na obszarze zmiany planu obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wymienione w ust. 2-7.

2. Nowe budynki można lokalizować w zasięgu nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 3, przy uwzględnieniu innych ograniczeń wynikających z ustaleń niniejszej uchwały oraz innych obowiązujących przepisów.

3. Maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać wysokości 15 m.

4. Zasada, o której mowa w ust. 3, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami); wysokość tych obiektów nie może przekraczać 20 m.

5. Nowa zabudowa, z wyjątkiem budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m², powinna być kryta symetrycznymi dachami, o jednakowym - w granicach nieruchomości - nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 50°; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni każdego z budynków w inny sposób.

6. Na całym obszarze zmiany planu zakazuje się sytuowania ogrodzeń wykonanych z płyt betonowych pełnych lub ażurowych.

§ 10.

1. Na obszarze zmiany planu obowiązuje następujące ustalenie dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: obszar zmiany planu leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 342), zaliczanego do Obszarów Najwyższej Ochrony (ONO); w zagospodarowaniu terenów, w zasięgu tego zbiornika, powinny być przewidziane maksymalne zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego.

§ 11.

1. Na obszarze zmiany planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w ust. 2-4.

2. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dla poszerzenia sąsiedniej nieruchomości, której powierzchnia przekracza 1500 m².

3. Na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się wydzielanie także innych (niż określono w ust. 2), nowych granic nieruchomości, przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej,
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez **ulice wewnętrzne** stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne; w przypadku ulic obsługujących więcej niż jedną nieruchomość szerokość ich pasów drogowych nie powinna być mniejsza niż 10 m,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki wynosi 1500 m²,
- 4) minimalna szerokość działki budowlanej przy granicy z - zapewniającą dostęp (w tym możliwość zjazdu na daną działkę) - ulicą publiczną lub wewnętrzną, nie może być mniejsza niż 20 m,
- 5) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz innymi obowiązującymi przepisami.

4. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami zmiany planu i regulacjami określonymi w obowiązujących przepisach.

§ 12.

Na obszarze zmiany planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, określone w innych regulacjach niniejszej uchwały.

§ 13.

1. Na obszarze zmiany planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione w ust. 2-8.

2. Zjazdy z ulic powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji ze ścieżkami spacerowymi i rowerowymi oraz z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień.

3. Organizacja obsługi komunikacyjnej wewnątrz obszaru zmiany planu - za pomocą ulic wewnętrznych, o których mowa w § 11 ust. 3 pkt 2.

4. W granicach obszaru zmiany planu należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako terenowe (parkingi) lub w zabudowie (garaże).

5. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowo realizowane liniowe elementy infrastruktury technicznej mają przebiegać/znajdować się w pasach ulic wewnętrznych pod warunkiem, że te elementy nie będą kolidowały z funkcjami komunikacyjnymi ulic; jeżeli umożliwiają to istniejące warunki, w pasach drogowych należy również lokalizować towarzyszące sieciom urządzenia,
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt. 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 20% obszaru zmiany planu; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci; sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

6. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów nad urządzeniami podziemnymi bez uzgodnienia z użytkownikami tych urządzeń.

7. Zakazuje się podejmowania działań mogących zakłócić funkcjonowanie - przebiegającej przez obszar zmiany planu - linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

8. Obsługę obszaru objętego zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej,
- 2) ścieki sanitarne powinny być kierowane do odpowiedniej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) ścieki przemysłowe należy odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu i na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci,
- 4) wszelkie ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,

- 5) wody opadowe, o których mowa w pkt. 4, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze zmiany planu lub poza jego granicami; warunki zrzutu ścieków z kanalizacji deszczowej powinny być uzgadniane z właściwym zarządcą rowu,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
- 7) zaopatrzenie w gaz płynny lub, po zbudowaniu odpowiednich instalacji, w gaz sieciowy,
- 8) do celów grzewczych nie dopuszcza się stosowania technologii i paliw powodujących duże zanieczyszczenie atmosfery,
- 9) telefonizacja - poprzez podłączenie do dostępnych systemów,
- 10) gromadzenie i odprowadzanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi - powszechnymi i miejscowymi; w szczególności wszystkie nieruchomości, na terenie których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów; urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym; w przypadku czasowego składowania odpadów na terenie nieruchomości, należy miejsce tego składowania zabezpieczyć przed infiltracją odcieków do gruntu; należy zapewnić urządzenia umożliwiające selektywne gromadzenie odpadów.

§ 14.

Na obszarze zmiany planu nie wprowadza się ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15.

Na obszarze zmiany planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 30%.

Rozdział III USTALENIA KOŃCOWE

§ 16.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia planu, o którym mowa w § 2.

§ 17.

Niniejsza zmiana planu jest aktem prawa miejscowego.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mieroszowa.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30-dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Wiesław Mąka