

**UCHWAŁA NR XI/77/2019
RADY MIEJSKIEJ MIEROSZOWA**

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, poz. 60, poz. 235, poz. 730 i poz. 1009) oraz Uchwały Nr LVII/270/18 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 31 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszków, zwanej dalej studium gminy, przyjętej Uchwałą Nr XLIX/221/17 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 28 grudnia 2017 r., Rada Mieroszowa uchwala co następuje:

**Dział I
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1
Zasady ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje cztery obszary o łącznej powierzchni około 9,49 ha.

2. Szczegółowy przebieg granic czterech obszarów objętych planem miejscowym przedstawiają rysunki planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały i

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „Miasto Mieroszków. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa. Rysunek planu miejscowego nr 1” – Załącznik nr 1;
- 2) rysunek, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „Miasto Mieroszków. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa. Rysunek planu miejscowego nr 2” – Załącznik nr 2;
- 3) rysunek, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „Miasto Mieroszków. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa. Rysunek planu miejscowego nr 3” – Załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – Załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z Załącznik nr 5.

4. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na to, że dobra te nie zostały zidentyfikowane na obszarze planu miejscowego;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na to, że te przestrzenie nie występują na obszarze planu miejscowego;
- 3) przepisów granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na to, że powyższe nie występują na obszarze planu miejscowego, lub w jego zasięgu nie zostały jeszcze zidentyfikowane;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;

- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium gminy w zasięgu planu miejscowego;
- 6) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
- 7) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium gminy w zasięgu planu miejscowego;
- 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ze względu na to, że te inwestycje nie są przewidziane na obszarze planu miejscowego;
- 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w
- 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
- 13) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na to, że pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne nie występują na obszarze planu miejscowego;
- 14) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na to, że te tereny nie występują na obszarze planu miejscowego.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu typu 30 o -50 o – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o o i nie większym niż 50 o, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar planu miejscowego wyznaczony na rysunku planu miejscowego linią rozgraniczającą tereny, oznaczoną odpowiednim symbolem literowo-cyfrowym, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w
- 3) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi, które nie są zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) wysokości – należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od górnego punktu najwyżej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;
- 5) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w

§ 2. 1. Na rysunkach planu miejscowego występują - odpowiednio do treści poszczególnych rysunków - następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca tereny, o której mowa w pkt 2, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwana także linią rozgraniczającą tereny;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia dopuszczalnej lokalizacji nowych rolniczych budowli,
- 5) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) odcinek planowanego rzędu drzew;
- 7) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego linii kolejowej nr 291;
- 8) granica proponowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Góry Kamienne PLH020038;
- 9) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia w izolacji 110 kV wraz z;
- 10) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz z;
- 11) napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV wraz z;
- 12) symbol terenu.

2. Za szczegółowy przebieg granic i linii wyznaczonych na rysunku planu miejscowego należy przyjmować:

- 1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się;
- 2) osie linii na odcinkach, na których nie pokrywa się z

3. W przypadku granic lub linii, wymienionych w ust. 1, oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami w postaci figur geometrycznych, przebieg granic i linii określa sama linia bez graficznych oznaczeń, z zastrzeżeniem, że dla granicy obszaru objętego planem miejscowym obowiązują ustalenia określone w ust. 1 pkt 1; zasadę określoną w

4. Ustalenia dotyczące obszarów wyznaczonych granicami lub liniami, o których mowa w poprzednim ustępie, obowiązują po stronie dodatkowych graficznych oznaczeń w postaci figur geometrycznych, z

5. W przypadkach, gdy granicy lub linii, o których mowa w ust. 3, towarzyszą dwa oznaczenia graficzne oznacza to, że ta granica lub linia stanowi granicę dwóch wydzieleni.

6. Na odcinkach, na których nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny, należy przyjmować, że te oznaczenia towarzyszą linii rozgraniczającej tereny.

7. Elementy rysunku planu miejscowego niewymienione w ust. 1 oraz występujące poza granicami obszaru planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie określają lokalizacji obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały, choć ułatwiają ich interpretację.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 3. 1. PLB020010 Na obszarze planu miejscowego obowiązują ograniczenia wynikające z.

2. PLH020038 W odniesieniu do terenów: „1.PR”, „2.MNU”, „3.RR”, „4.MNU”, „5.KDW”, „6.RR”, „7.MR” i „8.Rs” obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOO) Natura 2000 Góry Kamienne.

3. Jeżeli tereny lub ich części zostaną faktycznie zagospodarowane pod funkcje i na cele, dla których w przepisach o ochronie środowiska określono dopuszczalne poziomy hałasu, to obszary z

4. Na obszarach, na których rzeźba terenu i przebieg lub położenie śródlądowych wód powierzchniowych i podobnych do nich sztucznych cieków i zbiorników wodnych wskazują na występowanie zagrożenia lokalnymi podtopieniami lub gwałtownymi spływami powierzchniowymi wód, w przyjmowanych rozwiązaniach dotyczących zagospodarowania nieruchomości nakazuje się uwzględnić możliwość wystąpienia takich zagrożeń.

5. W odniesieniu do śródlądowych wód powierzchniowych i podobnych do nich sztucznych cieków i zbiorników wodnych, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego pogorszenia stosunków gruntowo-wodnych oraz przy uwzględnieniu przepisów prawa wodnego, dopuszcza się:

- 1) zmianę przebiegu ich linii brzegu;
- 2) lokalizację na nich, a także w związku z nimi urządzeń wodnych;
- 3) przekraczanie ich obiektami mostowymi, rurociągami, liniami elektroenergetycznymi, liniami telekomunikacyjnymi oraz innymi urządzeniami;
- 4) zarurowanie.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 4. 1. Na fragmencie terenu „6.RR” oraz na terenach: „7.MR” i 8.Rs” ustala się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, stanowiącą obszar obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o genezie średniowiecznej.

2. W obrębie strefy, o której mowa w poprzednim ust. 1, realizacja inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze planu miejscowego wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

4. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w

Rozdział 4

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu

§ 5. 1. Lokalizacja budynków oraz ich części jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem innych ustępów niniejszego paragrafu.

2. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiązą się następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się jej przekraczania budynkami i ich częściami, z zastrzeżeniem następnego punktu;
- 2) jeżeli nie spowoduje to przekroczenia linii rozgraniczającej tereny, dopuszcza się wykroczenie od jej przebiegu na odległość do 1,5 m:
 - a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią gruntu oraz tarasami, schodami, podestami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,
 - b) wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy;
- 3) przekraczanie, o którym mowa w poprzednim punkcie, może występować na odcinku nie dłuższym od połowy danej elewacji przyulicznej.

3. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli nie wiąże się to z naruszeniem poprzedniego ustępu, ani przepisów odrębnych.

4. Ustala się następujące maksymalne wysokości określające gabaryty budowli:

- 1) dla budowli pionowych takich jak maszty i słupy, w tym napowietrzne sieci elektroenergetyczne, których największy wymiar w rzucie z
- 2) dla budowli rolniczych na terenach: „1.PR”, „6.RR” i „7.MR” – 10 m;
- 3) dla budowli rolniczych na terenach: „8.RS”, „12Rs” i „13.Rs” – 9 m;
- 4) dla pozostałych budowli - 6 m.

5. W przypadku umieszczenia na budynkach masztów, anten lub innych urządzeń i

6. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w

7. Ustala się, że linie rozgraniczające są liniami zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami; dopuszcza się przekraczanie tych linii tylko takimi obiektami, których lokalizacja nie została zakazana po którejś ze stron tych linii.

8. Na obszarze planu miejscowego określa się następującą kolorystykę zabudowy:

- 1) dachy budynków o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300 m² mają być pokryte ceramiczną lub cementową dachówką w kolorze naturalnym, typowym dla ceramiki;
- 2) co najmniej 70% powierzchni elewacji ma być w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach szarego, żółtego, pomarańczowego, brązowego, a także pokryte cegłą klinkierową lub płytkami elewacyjnymi imitującymi cegłę w kolorze czerwonym lub nie barwionym kamieniem naturalnym.

9. Ustalenia ust. 8 pkt 1 nie odnoszą się do terenów: „1.PR”, „7.MR” i „11.PU”.

10. Na obszarze planu miejscowego minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej - 1 m².

11. Nie później niż w ciągu roku od rozpoczęcia budowy nowych budynków na terenie „7.MR” należy zasadzić rzędy drzew na ich planowanych odcinkach:

- 1) na terenie „6.RR” w odległości nie większej niż 10 m od linii rozgraniczającej tego terenu;
- 2) na terenie „8.Rs” w odległości nie większej niż 6 m od linii rozgraniczającej tego terenu.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na terenach o przeznaczeniu innym niż rolne lub leśne

§ 6. 1. Linia rozgraniczająca tereny może stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielania w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalania i podziału musi umożliwiać przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się wydzielanie – w wyniku scalania i podziału nieruchomości – nowych działek dla dojazdów, a także urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

4. Dla dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych, a także urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego, określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 1 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°.

5. Nowo wydzielane nieruchomości, wyznaczane w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°.

Rozdział 6

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie określone w innych paragrafach

§ 7. 1. W obszarze planu miejscowego ustala się pasy technologiczne, wiążące się z ograniczeniami w użytkowaniu gruntów, przeznaczone dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- 1) średniego napięcia 20 kV w izolacji 110 kV - o szerokości 20 m od osi linii, w odniesieniu do terenu „3.RR”;
- 2) średniego napięcia 20 kV – o szerokości 7,5 m od osi linii, w odniesieniu do terenów: „1.PR”, „3.RR”, „4.MNU”, „5.KDW”, „9.MNU”, „10.KDW”, „12.Rs” i „13.Rs”;
- 3) niskiego napięcia 0,4 kV – o szerokości 1,5 m od osi linii, w odniesieniu do terenu „8.Rs”.

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ustępie 2, obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji budynków;

- 2) lokalizacji budowli i urządzeń budowlanych o wysokości przekraczającej 3 m, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy słupów linii elektroenergetycznych;
- 3) wykonywanie nasypów o wysokości przekraczającej 2 m;
- 4) sadzenia drzew i innych roślin, których wysokość może przekraczać 3 m.

3. Boguszów-Gorce Wschód Mieroszów Północno-wschodnia granica terenów: „9.MNU” i „12.Rs” stanowi jednocześnie granicę terenu zamkniętego linii kolejowej nr 291 relacji , przylegającej z zewnątrz do obszaru planu miejscowego.

4. Na terenach: „9.MNU” i „12.Rs” w sąsiedztwie linii kolejowej nr 291, przylegającej z zewnątrz do północno-wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów o

5. W strefie ochronnej terenu zamkniętego linii kolejowej, o której mowa w poprzednim ustępie, zakazuje się wprowadzania zagospodarowania, które kolidowałoby z bezpieczeństwem ruchu kolejowego, w tym lokalizacji budynków.

6. W zasięgu obszaru planu zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o
- 2) kempingów i
- 3) spalarni zwłok oraz spalarni odpadów;
- 4) stacji paliw płynnych;
- 5) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 8. 1. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z przepisami odrębnymi - ustala się w oparciu o:

- 1) drogę powiatową nr 3470D - w odniesieniu do terenów „1.PR” i „2.MNU”;
- 2) drogę powiatową nr 3365D (ul. Kwiatową) – w odniesieniu do terenów: „3.RR”, „4.MNU” i „5.KDW”;
- 3) drogę gminną nr 116307D (ul. Wojska Polskiego) poprzez działki drogowe: nr 192 (AM 11.13) i nr 260 (AM.13) w obrębie Mieroszów 1 - w odniesieniu do terenów: „6.RR”, „7.MR” i „8.RS”;
- 4) drogę krajową nr 35 i krzyżującą się z nią drogą na działce nr 151/2 w obrębie Golińsk - w odniesieniu do terenów: „9.MNU”, „10.KDW”, „11.PU”, „12.RS” i „13.Rs”.

2. Warunkiem zapewnienia powiązań, o których mowa w poprzednim ustępie, jest zapewnienie zgodnych z odrębnymi przepisami odpowiednich skrzyżowań i zjazdów z dróg wymienionych w poprzednim ustępie.

3. Tereny kategorii „ KDW ”, oznaczone numerami porządkowymi: 5 i 10, przeznacza się dla dróg wewnętrznych .

4. W odniesieniu do terenów kategorii „KDW” obowiązują następują ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizowania urządzeń budowlanych, które utrudniałyby:
 - a) ruch pojazdów i pieszych,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie wymaganych parametrów:
 - a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 1,
 - b) minimalna liczba wyodrębnionych od jezdni chodników – 0,
 - c) minimalna wysokość skrajni – 4,5 m;
 - d) minimalna szerokość pasa drogowego:
- „5KDW” – 10 m,

- „10KDW” – 8 m;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach kategorii „KDW” zakazuje się lokalizacji budynków.

6. Ustala się minimalną szerokość dla dojazdów - 5 m.

7. Ustala się, że minimalnym wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych:

1) 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy;

2) 2 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.

8. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w

1) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 16-40;

3) 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 41-100;

4) 4% ogólnej liczby stanowisk do parkowania, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

9. Ustala się, że minimalnym wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych dla rowerów jest 1 miejsce do parkowania na 3 stanowiska pracy.

10. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednich ustępach mają być usytuowane na działkach budowlanych, które te miejsca mają obsługiwać.

§ 9. 1. W zakresie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

1) urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;

2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla nadzorowania i wykonywania właściwej ich eksploatacji.

2. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz formowania hałd i nasypów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym określa się – przy uwzględnieniu przepisów odrębnych - następująco:

1) dopuszcza się realizację niezbędnego uzbrojenia terenu;

2) parametry sieci infrastruktury technicznej powinny zapewniać możliwość obsługi obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej, przy czym ustala się minimalne parametry dla następujących sieci:

a) wodociągowej – DN 63,

b) kanalizacji sanitarnej – DN 120,

c) elektroenergetycznej – 230 V,

d) kable elektroenergetyczne i inne - co najmniej jednożyłowe lub jednordzeniowe;

3) podłączenie sieci infrastruktury technicznej dopuszczanej na obszarze planu miejscowego do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;

- 4) moc urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych nie może przekraczać 100 kW, a w przypadku urządzeń wykorzystujących energię wiatru nie może przekraczać mocy mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 z ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
 - 5) wyklucza się możliwość wykorzystywania urządzeń, o których mowa w poprzednim ustępie, które emitują hałas lub odory;
 - 6) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w
4. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że:
- 1) wszystkie lokale mieszkalne i usługowe mają być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych;
 - 2) wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi mają być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

Rozdział 8

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 10. Na obszarze planu miejscowego obowiązuje 30% 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.

Dział II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 11. 1. Tereny kategorii „MNU”, oznaczone numerami porządkowymi: 2, 4 i 9, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenach kategorii „MNU” można lokalizować wyłącznie usługi nieuciążliwe.

3. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych;
- 2) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie:
 - a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 20% jego kubatury,
 - b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,
 - c) parkingów terenowych.

4. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie, dopuszcza się wyłącznie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

5. Na terenach kategorii „MNU” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 3 nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. Na terenach kategorii „MNU” zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca.

7. Na terenach kategorii „MNU” na jednej działce budowlanej dopuszcza się nie więcej niż:

- 1) jeden budynek mieszkalny albo mieszkaniowo-usługowy albo usługowy;
- 2) jeden budynek gospodarczy;
- 3) jeden budynek garażowy.

8. Na terenach kategorii „MNU” ustala się gabaryty budynków mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych poprzez określenie ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 9 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 300 m²;
- 3) dach typu 30 o -50 o.

9. Na terenach kategorii „MNU” określa się gabaryty budynków gospodarczych i wolno stojących garaży poprzez określenie ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 6 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 m²;
- 3) dach typu 30 o -50 o, z zastrzeżeniem, że nachylenie połaci dachowych nie może się różnić o więcej niż o 3 o od przeważającego nachylenia połaci dachowej znajdującego się na tej samej działce budowlanej budynku mieszkalnego, mieszkaniowo-usługowego lub usługowego.

10. Na terenach kategorii „MNU” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać.

- 1) 25% powierzchni działki na terenie „9.MNU”;
- 2) 40% powierzchni działki na pozostałych terenach.

11. Na terenach kategorii „MNU” ustala się intensywność zabudowy:

- 1) maksymalną - 0,6;
- 2) minimalną - 0,05.

12. Przy obliczaniu minimalnej intensywności zabudowy na terenie „4.MNU” nie należy uwzględniać w powierzchni działki budowlanej obszarów pasów technologicznych istniejących napowietrznych linii średniego napięcia.

13. Na terenach kategorii „MNU” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż:

- 1) 60% powierzchni działki budowlanej na terenie „9.MNU”;
- 2) 35% powierzchni działki budowlanej na pozostałych terenach.

14. Na terenach kategorii „MNU” minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi:

- 1) na terenie „2.MNU” – 1600 m²;
- 2) na terenie „4.MNU” – 1000 m²;
- 3) na terenie „9.MNU” – 2500 m².

15. Ustalenia poprzedniego ustępu nie dotyczą powierzchni działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej lub komunikacji.

§ 12. 1. Teren kategorii „MR”, oznaczony symbolem „7.MR” przeznaczony jest dla zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich.

2. Na terenie „7.MR” dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy.

3. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, na terenie „7.MR” dopuszcza się:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) bazy, składy i magazyny;
- 3) obiekty dla nierolniczej działalności wytwórczej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m²;
- 4) miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie:
 - a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 50% jego kubatury,
 - b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,
 - c) parkingów terenowych.

4. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie, dopuszcza się wyłącznie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

5. Na terenie „7.MR” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 4 nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. Na terenie „7.MR” ustala się gabaryty budynków poprzez określenie ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 12 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 2 000 m²;
- 3) dach typu 30 o -50 o, a w przypadku budynków o powierzchni przekraczającej 100 m² dopuszcza się także dachy:
 - a) o nachyleniu nieprzekraczającym 15 o na co najmniej 70% powierzchni zabudowy,
 - b) o przekroju eliptycznym na co najmniej 70% powierzchni zabudowy.

7. Na terenie „7.MR” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki.

8. Na terenie „7.MR” ustala się intensywność zabudowy:

- 1) maksymalną – 1,5;
- 2) minimalną – 0,09.

9. Na terenie „7.MR” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. 1. Teren kategorii „PU”, oznaczony symbolem „11.PU”, przeznacza się dla zabudowy usługowej oraz baz, magazynów i hurtowni.

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, na terenach kategorii „PU” dopuszcza się:

- 1) obiekty stanowiące zaplecze techniczne i administracyjne, niezbędne dla funkcjonowania obiektów, o których mowa w ust. 1;
- 2) zieleni, w tym izolacyjną lub osłonową;
- 3) miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie:
 - a) garaży otwartych i zamkniętych, w tym podziemnych i wielopoziomowych, a także stanowiących części innych budynków,
 - b) parkingów terenowych.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie, dopuszcza się wyłącznie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

4. Na terenie „11.PU” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 3 nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie „11.PU” ustala się gabaryty budynków poprzez określenie ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 12 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1500 m²;
- 3) dach typu 30 o -50 o, a w przypadku budynków o powierzchni przekraczającej 100 m² dopuszcza się także dachy:
 - a) o nachyleniu nieprzekraczającym 15 o na co najmniej 70% powierzchni zabudowy,
 - b) o przekroju eliptycznym na co najmniej 70% powierzchni zabudowy.

6. Na terenie „11.PU” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki.

7. Na terenie „11.PU” ustala się intensywność zabudowy:

- 1) maksymalną – 1,5;
- 2) minimalną – 0,02.

8. Na terenie „11.PU” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej.

9. Na terenie „11.PU” minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 800 m².

10. Ustalenia poprzedniego ustępu nie dotyczą powierzchni działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie do obiektów infrastruktury technicznej lub komunikacji.

§ 14. 1. Teren kategorii „PR”, oznaczony symbolem „1.PR”, przeznacza się dla obiektów produkcji rolnej i obsługi gospodarki rolnej.

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, na terenie „1.PR” dopuszcza się:

- 1) obiekty stanowiące zaplecze techniczne i administracyjne, niezbędne dla funkcjonowania obiektów, o których mowa w ust. 1;
- 2) zieleni, w tym izolacyjną lub osłonową;
- 3) miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie:
 - a) garaży otwartych i zamkniętych, w tym podziemnych i wielopoziomowych, a także stanowiących części innych budynków,
 - b) parkingów terenowych.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie, dopuszcza się wyłącznie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

4. Na terenie „1.PR” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 3 nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie „1.PR” ustala się gabaryty budynków poprzez określenie ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku – 12 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 2 000 m²;
- 3) dach typu 30 o -50 o; a w przypadku budynków o powierzchni przekraczającej 100 m² dopuszcza się także dachy:
 - a) o nachyleniu nieprzekraczającym 15 o na co najmniej 70% powierzchni zabudowy,
 - b) o przekroju eliptycznym na co najmniej 70% powierzchni zabudowy.

6. Na terenie „1.PR” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki.

7. Na terenie „1.PR” ustala się intensywność zabudowy:

- 1) maksymalną – 1,5;
- 2) minimalną – 0,02.

8. Na terenie „1.PR” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. 1. Tereny kategorii „Rs”, oznaczone numerami porządkowymi: 8, 12 i 13, przeznacza się dla użytkowania rolniczego, w tym stawów.

2. Na terenach kategorii „Rs” dopuszcza się stawy rybne i inne zbiorniki wodne, służące dla potrzeb rolnictwa.

3. Na terenach kategorii „Rs” dopuszcza się zieleni.

4. Na terenach kategorii „Rs” zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Na terenie „8.Rs” budowle rolnicze można realizować w zasięgu określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii dopuszczalnej ich lokalizacji.

6. Na terenach „12.Rs” i „13.Rs.” dopuszcza się budowle rolne wyłącznie związane ze stawami rybnymi i innymi zbiornikami, służącymi dla potrzeb rolnictwa, w tym z ich wykorzystaniem, przy uwzględnieniu innych ustaleń planu.

7. Na terenie „8.RS” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 90% terenu, a na pozostałych terenach tej kategorii 99% powierzchni tych terenów.

§ 16. 1. Tereny kategorii „RR” , oznaczone numerami porządkowymi: 3 i 6, przeznacza się dla użytkowania rolniczego .

2. Na terenach kategorii „RR” nakazuje się zachować istniejące zadrzewienia oraz naskarpowe zakrzewienia, z wyłączeniem obszarów z ograniczeniami w użytkowaniu, związanymi z pasami technologicznymi ustalonymi dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w §7.

3. Na terenie „6.RR” realizację budowli rolniczych dopuszcza się w odległości do 50 m od linii rozgraniczającej z terenem „7.MR” oraz zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii dopuszczalnej lokalizacji nowych rolniczych budowli, o której mowa w §2 ust. 1 pkt 4.

4. Na terenach kategorii „RR” zakazuje się lokalizacji budynków.

Dział III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Na obszarze planu miejscowego traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, przyjęty Uchwałą Nr XVI/100/03 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 17 października 2003 roku, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 2 poz. 43, zmieniony uchwałami opublikowanymi w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 243, poz. 3814, z 2005 r. Nr 64 poz. 1366, z 2010 r. Nr 35 poz. 480.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mieroszowa.

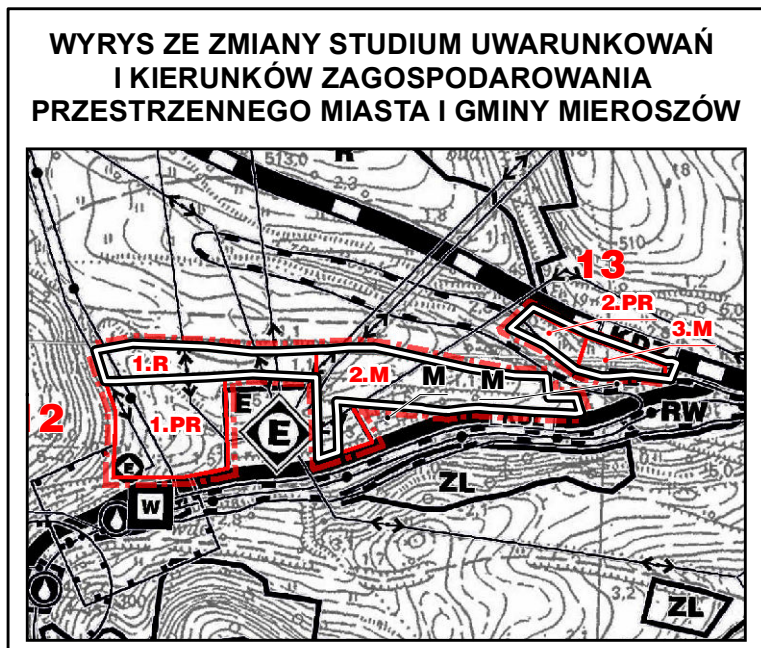
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

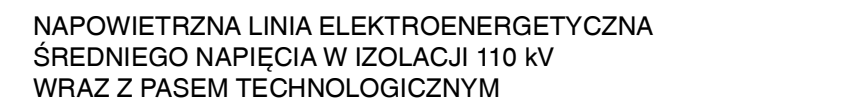
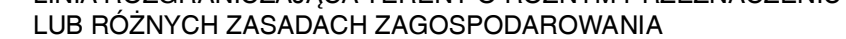
Violetta Kopka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI MIEROSZOWA

SKALA 1:1000



OZNACZENIA UMOŻLIWIAJĄCE LOKALIZACJĘ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO



TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO

TEREN DLA OBIEKTÓW PRODUKCJI ROLNEJ
I OBSŁUGI GOSPODARKI ROLNEJ

TEREN DLA DRÓG WEWNETRZNYCH

GRANICA ZASIĘGU OBSZARU ZALANEGO
PODCZAS POWODZI W 1979 r. LUB 1997 r.

NUMERACJA DROGI POWIATOWEJ

PROPOWOWANA GRANICA DZIAŁKI

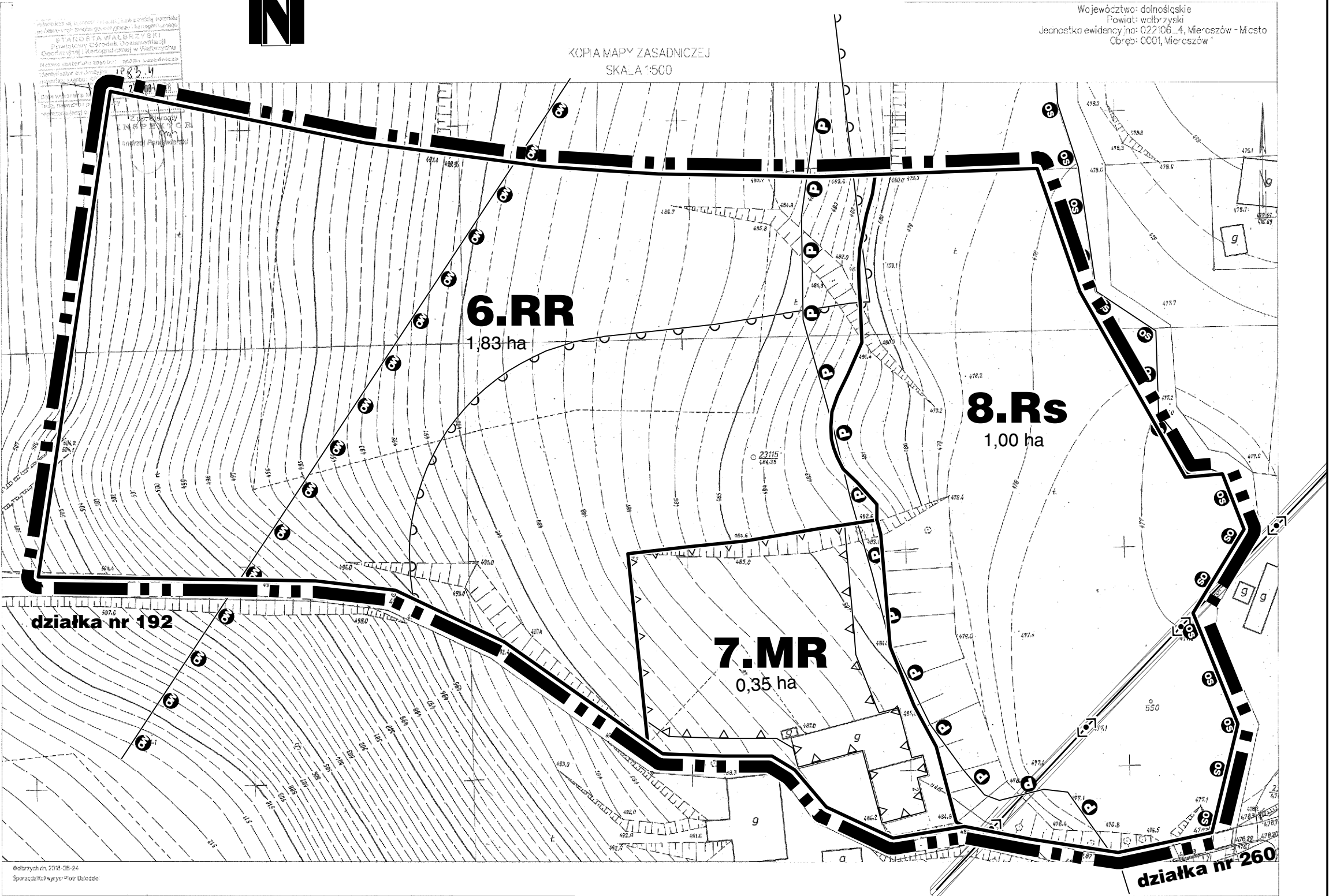
PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU



MIASTO MIEROSZÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI MIEROSZOWA RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 2

SKALA 1:1000



LEGENDA

OZNACZENIA UMOŻLIWIAJĄCE LOKALIZACJĘ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO



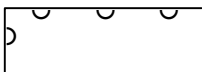
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
 PLANEM MIEJSCOWYM



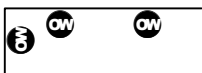
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM
 PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
 ZAGOSPODAROWANIA



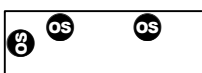
NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY



NIEPRZEKACZALNA LINIA DOPUSZCZALNEJ
 LOKALIZACJI NOWYCH ROLNICZYCH BUDOWLI



GRANICA STREFY "OW" OCHRONY
 ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH



GRANICA PROPONOWANEGO SPECJALNEGO
 OBSZARU OCHRONY SIEDŁISK GÓRY KAMIENNE
 PLH020038

<--> NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
 NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4 kV WRAZ Z PASEM
 TECHNOLOGICZNYM

SYMBOLE TERENÓW



TEREN DLA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ
 OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH
 ROLNYCH, HODOWLANYCH
 OGRODNICZYCH I RYBACKICH



TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO



TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO,
 W TYM STAWÓW

OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO



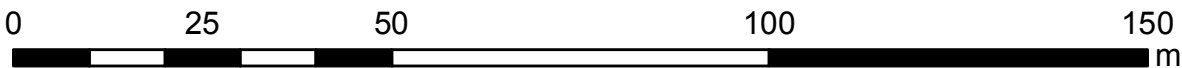
GRANICA ZASIĘGU OBSZARU ZALANEGO
 PODCZAS POWODZI W 1979 r. LUB 1997 r.

działka nr 192

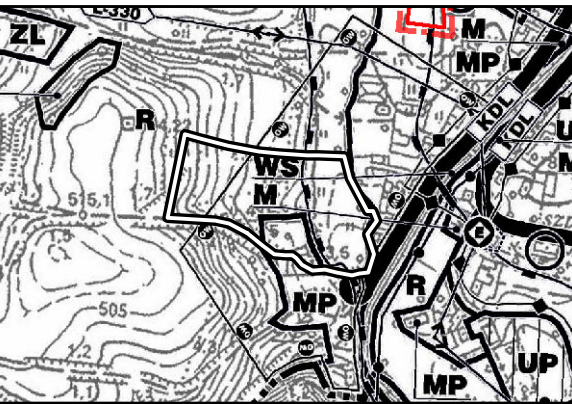
OZNACZENIE DZIAŁKI DROGOWEJ

1,83 ha

PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY MIEROSZÓW

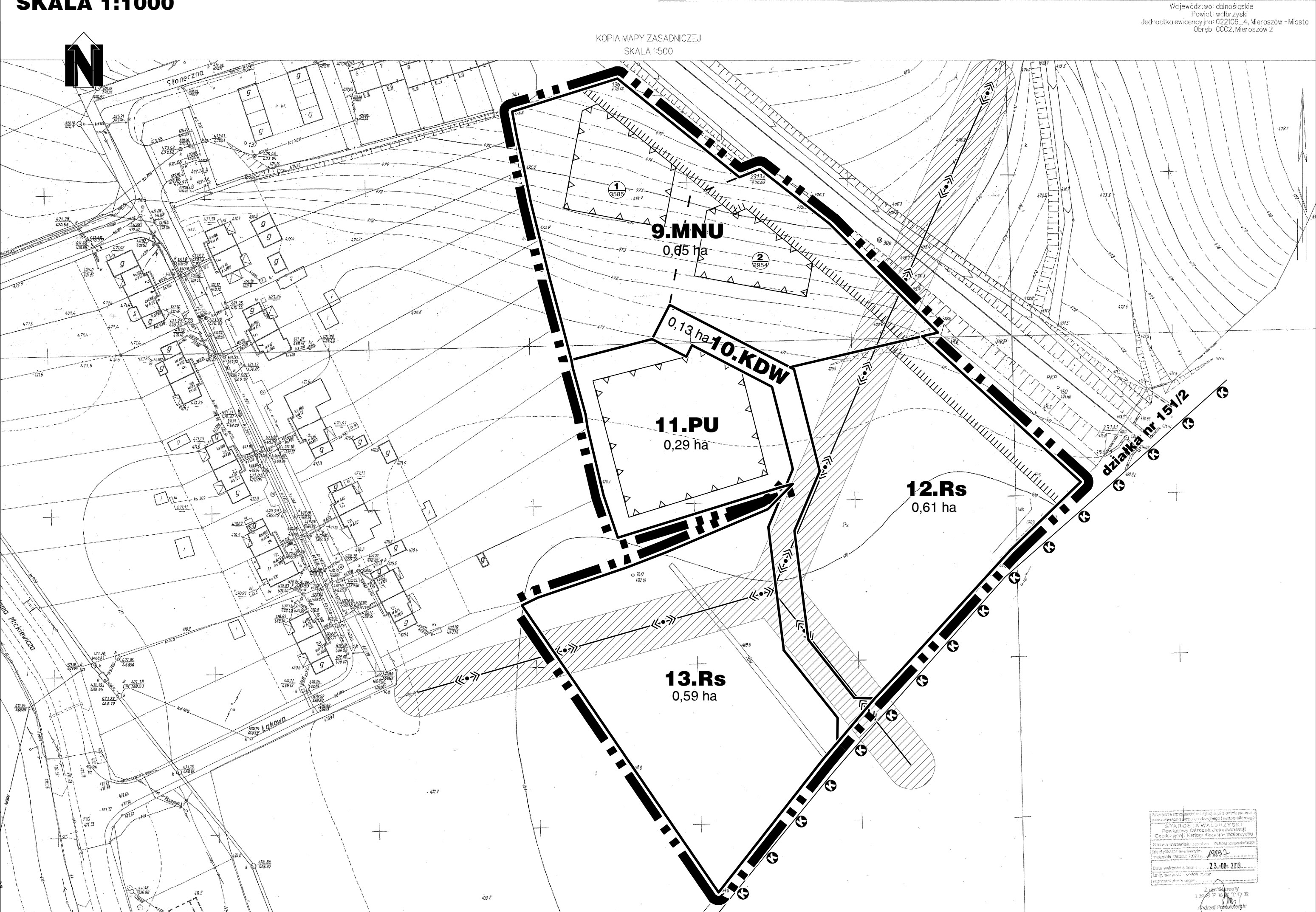


MIASTO MIEROSZÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI MIEROSZOWA

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 3

SKALA 1:1000



LEGENDA

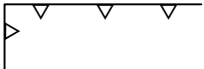
OZNACZENIA UMOŻLIWIAJĄCE LOKALIZACJĘ
USTALEN PLANU MIEJSCOWEGO



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY



GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU
ZAMKNIĘTEGO LINII KOLEJOWEJ NR 291



NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

SYMBOLE TERENÓW



TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TEREN DLA ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ORAZ BAZ, MAGAZYNÓW I HURTOWNI

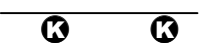


TEREN DLA UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO,
W TYM STAWÓW



TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ

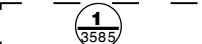
OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO



STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO



OZNACZENIE DZIAŁKI DROGOWEJ



PROPONOWANA GRANICA DZIAŁKI
WRAZ Z JEJ NUMEREM I POWIERZCHNIĄ

0,65 ha

PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XI/77/2019
Rady Miejskiej Mieroszowa
z dnia 29 sierpnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o SPOSOBIE rozpatrzenia uwag
do PROJEKTU PLANU

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) Rada Miejska Mieroszowa rozstrzyga, co następuje:

odstępuje się od rozpatrzenia uwag,

ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa nie

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XI/77/2019

Rady Miejskiej Mieroszowa

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,**

**KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869) Rada Miejska Mieroszowa w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa

rozstrzyga co następuje:

nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ze względu na fakt, że realizujące te zadania sieci infrastruktury technicznej znajdują się w sąsiedztwie obszarów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa.

Uzasadnienie

I. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa – zwany dalej projektem planu miejscowego – zainicjowała Uchwała Nr LVII/270/18 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 31 lipca 2018 r. Projektem planu miejscowego objęto cztery obszary o łącznej powierzchni 9,49 ha, położone w południowej części miasta Mieroszów - dwa obszary w rejonie ul. Kwiatowej (działki ewidencyjne nr 132, 138 i 139/2) oraz po jednym obszarze w rejonie ul. Wojska Polskiego (działka nr 215) i ul. Łąkowej (działki nr 321/2 i 322). Przystąpienie do sporządzania ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło na wniosek właścicieli nieruchomości, którzy zgłosili potrzebę zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania swoich gruntów, w kierunku zgodnym z ich oczekiwaniami i potrzebami. W dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, przyjętym Uchwałą Nr XVI/100/03 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 17 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 2 poz. 43, z późn. zm.), zwanym dalej obowiązującym planem miejscowym, niemal wszystkie obszary objęte projektem planu miejscowego znajdują się w zasięgu terenów „dla polowej gospodarki rolnej oraz upraw ogrodniczych” z zakazem „lokalizacji budynków, w tym tymczasowych, z wyjątkiem szklarni i namiotów foliowych” (oznaczonych symbolem „R”). Wyjątek dotyczy fragmentu obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego, który w obowiązującym planie miejscowym przeznaczono dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z lokalami i powierzchniami terenu przeznaczonymi dla prowadzenia nieuciążliwej działalności niekomercyjnej lub komercyjnej” (teren o symbolu „MP”). Rozwiązania zastosowane w projekcie planu miejscowego generalnie nawiązywały do złożonych wniosków, z zastrzeżeniem, że uwzględniono w nich szereg ograniczeń, wynikających z uwarunkowań przestrzennych, obowiązujących regulacji prawnych oraz stanowisk organów, wypowiadających się w procedurze sporządzania tego dokumentu. W rejonie ul. Kwiatowej grunty przeznaczono w większości na funkcję mieszkaniową. Część działki nr 138 pozostała w użytkowaniu rolniczym, bo tak przewiduje Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów (przyjęta Uchwałą Nr XLIX/221/17 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 28 grudnia 2017 r.), zwana dalej także Zmianą studium. Natomiast na fragmencie działki nr 132 przewidziano możliwość zagospodarowania terenu dla obiektów związanych z produkcją rolną i obsługą rolną, co także dopuszcza Zmiana studium. Podobną funkcję przewidziano także w rejonie ul. Wojska Polskiego, która ma służyć powiększeniu zaplecza istniejącego tu gospodarstwa rolniczego, w zasięgu, na którym było to zgodne z ustaleniami Zmiany studium. W rejonie ul. Łąkowej – również bez naruszenia ustaleń Zmiany studium - część gruntów przeznaczono dla zabudowy jednorodzinnej, część na działalność gospodarczą nie kolidującą z mieszkaniowym otoczeniem, a resztę obszaru pozostawiono bez zmian, czyli jak w obowiązującym planie miejscowym - dla użytkowania rolniczego. Jak wyżej wskazano projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującej Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, przyjętej Uchwałą Nr XLIX/221/17 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 28 grudnia 2017 r., co wykazano odrębną uchwałą. Warto również zasygnalizować, że w trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego nie było potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż na omawianym obszarze nie ma gruntów leśnych, a chronione grunty rolne występują, lecz nie wymagają uzyskiwania takiej zgody, gdyż znajdują się w obszarze miasta. Przeprowadzono natomiast w ramach procedury sporządzenia projektu planu miejscowego także pełny zakres czynności wymaganych przez ustawę 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.), w zakresie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zawartość merytoryczna treści ustaleń projektu planu miejscowego wynika przede wszystkim z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2018, poz. 1945, z późn. zm.). Uwzględniono także wymogi, wynikające z innych obowiązujących przepisów, odnoszące się do obszaru projektu planu miejscowego. II. Ustalenia projektu planu miejscowego i zakładany sposób ich realizacji. Realizując potrzeby właścicieli nieruchomości w projekcie planu miejscowego wydzielono 7 kategorii terenu, dla których określono następujące przeznaczenia: 1) „MNU” - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie (w ramach kategorii występują trzy tereny: „2.MNU”, „4.MNU” i „9.MNU”); 2) „MR” dla zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich (teren „7.MR”); 3) „PU” - dla zabudowy usługowej oraz baz, magazynów i hurtowni (teren „11.PU”); 4) „PR” dla obiektów produkcji rolnej i obsługi gospodarki rolnej (teren „1.PR”); 5) „Rs” dla użytkowania rolniczego, w tym stawów (w ramach kategorii występują trzy tereny:

„8.Rs”, „13.Rs” i „12.Rs”); 6) „RR” dla użytkowania rolniczego (w ramach kategorii występują dwa tereny: „3.RR” i „6.RR”); 7) „KDW” dla dróg wewnętrznych (w ramach kategorii występują dwa tereny: „5.KDW” i „10.KDW”). Powyższe ustalenia określają przeznaczenia terenów, natomiast w uzupełnieniu tych przeznaczeń dopuszczono ponadto: zieleń - na terenach kategorii: „MNU”, „PU”, „PR”, „RS”), urządzenia sportowe i rekreacyjne - na terenach kategorii „MNU”, miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych - na terenach kategorii: „MNU”, „MR”, „PU”, i „PR”, zabudowę usługową, bazy, składy i magazyny, obiekty dla nierolniczej działalności wytwórczej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m² na terenie kategorii „MR” obiekty stanowiące zaplecze techniczne i administracyjne, niezbędne dla funkcjonowania obiektów usługowych oraz baz, magazynów i hurtowni – na terenach kategorii: „PU” i „PR” oraz stawy rybne i inne zbiorniki wodne, służące dla potrzeb rolnictwa na terenach kategorii „Rs”. Projekt planu miejscowego zawiera także szereg innych ustaleń, wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które są związane z potrzebą dbałości o ład przestrzenny. Mając na względzie zasady kształtowania zabudowy, na terenach, na których dopuszczono budynki określono nieprzekraczalną linię zabudowy. Wskazano także nieprzekraczalną linię dopuszczalnej lokalizacji nowych rolniczych budowli, z uwagi na przewidzianą w projekcie planu miejscowego działalność rolniczą. Wprowadzono zapisy odnoszące się do kształtowania zabudowy dotyczące kolorystyki zabudowy, elewacji i pokrycia dachów, a przede wszystkich gabarytów budynków i budowli, wyrażone za pomocą wskaźników i parametrów określających m.in. maksymalną wysokość, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej czy też typy dachów. W projekcie planu miejscowego zawarto także regulacje związane z układem funkcjonalno-przestrzennym, dotyczące parametrów nowo wydzielanych działek, dojazdów, liczby miejsc parkingowych (w tym dla rowerów), możliwości sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ze wróceniem uwagi na ograniczenia występujące w zagospodarowywaniu terenów, wynikające z ich lokalizacji. Wprowadzono ponadto zakazy: dla lokalizacji budynków na terenach kategorii: „KDW”, „RS” i „RR”, oraz w przypadku kategorii „MNU” - dla lokalizacji usług zakwalifikowanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, czy też - ze względu na potrzebę ochrony przed hałasem - zaliczenie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej do podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska, w kontekście przepisów o dopuszczalnych poziomach hałasu. Generalnie, w projekcie planu miejscowego w taki sposób ustalono zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu by właściciele nieruchomości mogli zrealizować pożądaną kierunek zmiany funkcji terenu i jednocześnie - by te zmiany były zgodne z obecnie obowiązującymi przepisami oraz nie wpływały negatywnie na otoczenie. Projekt planu miejscowego zawiera szereg ustaleń, których realizacja powinna zapewnić – na odpowiednim poziomie - ochronę środowiska, w tym chociażby jego walorów, wynikających z położenia w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000 Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie PLB020010, oraz w części – w zasięgu projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOO) Góry Kamienne (PLH020038). W celu ograniczenia zagrożeń dla środowiska oraz minimalizacji innych potencjalnych konfliktów przestrzennych wprowadzono do ustaleń projektu planu miejscowego zakaz lokalizacji: obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m², kempingów i pól biwakowych, spopieleni zwłok oraz spalarni odpadów, stacji paliw płynnych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo, w projekcie planu miejscowego określono, że moc urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych nie może przekraczać 100 kV, a w przypadku urządzeń wykorzystujących energię wiatru nie może przekraczać mocy mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 z ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, przy czym wykluczono wykorzystywanie urządzeń emitujących hałas i odory. W tym miejscu należy zwrócić również uwagę na dodatkową regulację wprowadzoną do projektu planu miejscowego z uwagi na ochronę krajobrazu, która dotyczy terenów sąsiadujących z terenem przewidzianym dla zabudowy zagrodowej. Otóż ustalono „odcinek planowanego rzędu drzew”, z którym wiąże się nakaz nasadzenia drzew w odległości nie większej niż 10 m na terenach „6.RR” i „8.Rs” w sąsiedztwie terenu „7.MR”, przewidzianego dla zabudowy zagrodowej. Podsumowując, projekt planu miejscowego zawiera regulacje skonstruowane w sposób, aby uwzględniały aktualny i pożądaną dla właścicieli nieruchomości kierunek zmiany funkcji terenów, a także aby były zgodne z obecnie obowiązującymi przepisami, zapewniały szeroko pojęty ład przestrzenny i realizowały potrzebę ochrony środowiska.

III. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa została podjęta w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm). W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu miejscowego powinien zostać poddany, aby następnie mógł być przedstawiony Radzie Miejskiej w celu

uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Burmistrza, który sporządza projekt planu miejscowego, określony został również w ustawie 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.). Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego. W ramach procedury planistycznej Burmistrz Mieroszowa na początku zawiadomił społeczność o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag, i wniosków do projektu planu miejscowego, w tym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na gminnej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w internecie (17 sierpnia 2018 r.). Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie organy wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych, a także niektóre inne podmioty nie wymienione w ustawach, ale zajmujące się kwestiami, o których wiedza mogłaby być przydatna dla sporządzenia projektu planu miejscowego, związana z obszarem lub zakresem tego omawianego projektu. W reakcji na ogłoszenie i obwieszczenie, wynikające z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynął żaden wniosek, natomiast wskutek zawiadamiania stosownie do art. 17 pkt 2 tejże ustawy, oraz zawiadomień niektórych podmiotów tzw. „pozaustawowych” Burmistrz Mieroszowa rozpatrzył 11 wniosków. Stosownie do art. 39 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski. Natomiast, stosownie do art. 53 w wyniku wystąpienia o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko wpłynęło stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz stanowisko Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, które Burmistrz uwzględnił przy sporządzaniu prognozy oddziaływania na środowisko. Rozpatrzone wnioski zostały w większości uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko. Następnie projekt planu miejscowego został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia właściwym organom określonym zarówno w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i w innych przepisach, a ponadto - instytucjom i innym podmiotom, do których występowano również z zawiadomieniami o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego (tzw. „pozaustawowych” podmiotów). W reakcji na postanowienia, zalecenia i uwagi zawarte w opiniach i uzgodnieniach wprowadzono stosowne zmiany w projekcie planu miejscowego i prognozie oddziaływania na środowisko, i w takiej postaci, te dwa dokumenty - po odpowiednio wcześniejszym ukazaniu się ogłoszenia w lokalnej prasie, obwieszczenia na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miejskim oraz w Internecie - zostały w dniach od 20 maja 2019 r. do 17 czerwca 2019 r. wyłożone do publicznego wglądu. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 6 czerwca 2019 r. Powyższe czynności, związane z wyłożeniem do publicznego wglądu, Burmistrz Mieroszowa wykonał w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, ale także po jego zakończeniu (czyli od 20 maja do 1 lipca 2019 r.), była możliwość składania uwag i wniosków, dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. W tym okresie nie złożono żadnych uwag ani wniosków. Z tego też względu, skoro nie było potrzeby rozpatrywania uwag i wniosków, nie było też przesłanek wskazujących na potrzebę wprowadzania zmian do projektu planu miejscowego, wynikających z rozpatrzenia uwag. W związku z tym, nie było też potrzeby ponawiania uzgodnień w niezbędnym zakresie stosownie do art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem Burmistrz Mieroszowa przedstawił Radzie Miejskiej Mieroszowa projekt planu miejscowego z wymienionymi poniżej załącznikami tj.: 1) załącznikiem nr 1 – rysunek planu miejscowego, zatytułowany „Miasto Mieroszów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa. Rysunek planu miejscowego nr 1”; 2) załącznikiem nr 2 – rysunek planu miejscowego, zatytułowany „Miasto Mieroszów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa. Rysunek planu miejscowego nr 2”; 3) załącznikiem nr 3 – rysunek planu miejscowego, zatytułowany „Miasto Mieroszów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa. Rysunek planu miejscowego nr 3”; 4) załącznikiem nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, w którym wyjaśnia się, że odstępuje się od rozpatrzenia uwag, gdyż żadna uwaga nie została złożona do projektu planu miejscowego; 5) załącznikiem nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. IV. W odniesieniu do regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyjaśnia się, że: 1. Przy sporządzeniu projektu planu miejscowego uwzględniono: 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, które daje możliwość stworzenia harmonijnej całości oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, jakie występują na obszarach projektu planu miejscowego i w ich otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego projektu uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu planu miejscowego, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego; 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono m.in. poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy odpowiadających charakterowi zabudowy na obszarach projektu planu miejscowego; 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - z zastrzeżeniem, że na obszarach projektu planu miejscowego nie występują grunty leśne - uwzględniono m.in. poprzez: a) wprowadzenie szeregu zapisów służących minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko dopuszczonego w tym projekcie planu miejscowego zagospodarowania, w tym np.: - dopuszczenie na terenach kategorii „MNU” lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych, które zdefiniowano w projekcie planu miejscowego (takie usługi, które nie są zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych), - wskazanie, że obszary z faktycznym zagospodarowaniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową podlegają ochronie przed hałasem, przekraczającym progi ustalone w przepisach o ochronie środowiska, - wskazanie, że w sytuacji, gdy występują zagrożenia lokalnymi podtopieniami lub gwałtownymi wpływami powierzchniowymi wód, w przyjmowanych rozwiązaniach dotyczących zagospodarowania nieruchomości nakazuje się uwzględniać możliwość wystąpienia takich zagrożeń, - dopuszczenie realizacji inwestycji określonych w projekcie planu miejscowego w §3 ust. 5, w zasięgu śródlądowych wód powierzchniowych i podobnych do nich sztucznych cieków i zbiorników wodnych, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego pogorszenia stosunków gruntowo-wodnych oraz przy uwzględnieniu przepisów prawa wodnego, - dopuszczenie lokalizacji budynków oraz ich części wyłącznie wewnątrz obszarów określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, - dopuszczenie sytuowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych tylko o mocy przekraczającej 100 kV, a w przypadku urządzeń wykorzystujących energię wiatru takich, których moc nie przekracza mocy mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 z ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii; ponadto wykluczenie możliwości wykorzystywania urządzeń, które emitują hałas lub odory, - nakazanie, by wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów - wskazanie, że w zagospodarowaniu występują ograniczenia, wynikające z wyznaczenia pasów technologicznych linii elektroenergetycznych; 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono m.in. poprzez: a) ustalenie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych; wprowadzenie odpowiednich regulacji dla tej strefy, b) wprowadzenie regulacji odnoszących się do ewentualnego wykrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotów lub obiektów o cechach zabytkowych, c) wprowadzenie regulacji określających zasady kształtowania zabudowy (wysokość, powierzchnia zabudowy, pokrycie budynków, kolorystyka zabudowy). Należy zaznaczyć, że projekt planu miejscowego nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na to, że te nie zostały zidentyfikowane na obszarach projektu planu miejscowego; 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez: a) wprowadzenie zapisów ograniczających możliwość wystąpienia zagrożeń, w tym wynikających z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych, b) wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni, c) wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych służących bezpieczeństwu użytkowników, w tym także osób niepełnosprawnych (m.in. poprzez zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na podstawie przepisów odrębnych); 6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono m.in. poprzez - uwzględnienie korzystnej lokalizacji obszarów objętych projektem planu miejscowego, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej, - uwzględnienie ustaleń Zmiany studium gminy, m.in. na przykład z tego względu część terenów projektu planu miejscowego pozostała w użytkowaniu rolniczym; 7) prawo własności uwzględniono m.in. poprzez: a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów, b) uwzględnienie przedsięwzięć planowanych przez właścicieli nieruchomości; 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono m.in. poprzez: a) uwzględnienie możliwości powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego obszarów objętych projektem planu miejscowego z układem zewnętrznym, przy wykorzystaniu położenia obszarów projektu planu miejscowego w sąsiedztwie drogi gminnej, dróg powiatowych lub drogi krajowej, b) wprowadzenie regulacji odnoszących się do zapewnienia

powiązań, o których mowa w lit. a, poprzez zapewnienie odpowiednich zjazdów z ww. dróg, lub z dróg do nich doprowadzających; 9) potrzeb interesu publicznego uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 4; 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w Rozdziale 6 § 7 i Rozdziale 7 § 9 projektu planu miejscowego, mając przy tym na uwadze, że na obszarach projektu planu miejscowego ani w ich bliskim sąsiedztwie nie zidentyfikowano sieci szerokopasmowych; 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania uwag i wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami; 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono m.in. poprzez: a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, b) udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy; 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w Rozdziale 7 § 9 projektu planu miejscowego. II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco: 1) ważne były 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 poprzez m.in.: a) uwzględnienie, przeważającej większości wniosków, które zostały złożone w wyniku zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego (na skutek ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek), b) uwzględnienie różnych opracowań sporządzonych przez podmioty zarówno sektora prywatnego, jak i publicznego, odnoszące się do obszarów projektu planu miejscowego; 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków wynikających z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu planu miejscowego, takich jak: prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, a także innych aktualnych opracowań analitycznych, wnoszących istotne informacje do uwzględnienia przy sporządzaniu projektu planu miejscowego, jak np.: „Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Mieroszów na lata 2015 – 2025” (Załącznik do Uchwały nr XXVIII/133/16 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 31 sierpnia 2016 r.), „Strategia Rozwoju Gminy Mieroszów na lata 2014 – 2020” (Załącznik do Uchwały Nr L/238/13 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 30 grudnia 2013 r.) i Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów (Załącznik do Uchwały Nr XLIX/221/17 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 28 grudnia 2017 r.). III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco: 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono poprzez przeznaczenie dla zabudowy obszarów położonych przy istniejących ciągach komunikacyjnych; 2) kwestia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu została uwzględniona poprzez dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów mieszkaniowych; 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez wprowadzenie zapisów o zapewnieniu odpowiednich zjazdów z dróg i minimalnej szerokości dojazdów, w tym zapewniających sprawną komunikację pieszą i rowerową, a także poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów; 4) kwestia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 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) – poprzez objęcie planem miejscowym obszarów spełniających wymogi określone w ww. przepisie; 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 – nie dotyczy, ze względu na fakt, że cały obszar projektu planu spełnia warunki

określone wyżej, w lit. a. IV. Projekt planu miejscowego zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu. Ocena aktualności studium i planów miejscowych była wykonywana na bieżąco. Należy zaznaczyć, że Gmina posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w całości pokryta jest planami miejscowymi. W wyniku przeprowadzanych na bieżąco analiz, o ile wyniknie potrzeba przystępuje się do sporządzenia nowego dokumentu planistycznego. Jak w przypadku omawianego projektu planu miejscowego, do którego sporządzenia przystąpiono w związku z potrzebą właścicieli nieruchomości. Przystąpienie do zmiany obowiązującego miejscowego planu (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, przyjęty Uchwałą Nr XVI/100/03 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 17 października 2003 r.; Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 2 poz. 43, z późn. zm.) jest m.in. wynikiem sporządzonej w tym obszarze - sfinalizowanej w końcówce 2017 roku - Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Mieroszów (przyjętej Uchwałą Nr XLIX/221/17 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 28 grudnia 2017). Ta zmiana studium była opracowywana dla wybranych obszarów, w tym m.in. dla obszarów usytuowanych w rejonie ul. Kwiatowej, i zawiera stosowne zapisy, które powodują zgodność sporządzanego projektu planu miejscowego z ustaleniami studium także w pozostałych obszarach projektu planu miejscowego (w rejonie ul. Wojska Polskiego i ul. Łąkowej), co w konsekwencji umożliwia planowane zmiany w kierunku postulowanego użytkowania i zagospodarowania terenu w omawianych obszarach miasta. V. Projekt planu miejscowego wywierał będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy w taki sposób, że realizacja ustaleń projektu planu miejscowego umożliwi zmianę obecnego sposobu zagospodarowania obszaru nim objętego. Rzeczywista zmiana sposobu użytkowania gruntów będzie stanowiła przesłankę do zmiany podstawy ich opodatkowania, co przyczyni się do wzrostu przychodów do budżetu gminy. Obecnie budżet gminy zasilany jest - z omawianego obszaru - podatkiem rolnym. Urzeczywistnienie ustaleń projektu planu miejscowego spowoduje możliwość pobierania podatku od nieruchomości gruntowych związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz drogami wewnętrznymi, stanowiącymi własność prywatną. Na skutek realizacji ustaleń projektu planu miejscowego do budżetu gminy będą mogły także wpływać należności z tytułu podatku od nieruchomości służących prowadzeniu działalności gospodarczej, dopuszczonej na obszarze projektu planu miejscowego. Z osiedleniem się nowych mieszkańców i potencjalnym powstaniem działalności gospodarczych na obszarze projektu planu miejscowego związane będą także wpływy do budżetu gminy z tytułów podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT) i podatku dochodowego od osób prawnych (CIT). Wielkość wpływów zależy od wielu czynników, których nie sposób obecnie określić (np. nie wiadomo ile osób zamelduje się na obszarze projektu planu miejscowego, ile powstanie tu działalności gospodarczych itp.). Budżet gminy mogą zasilić wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej oraz renty planistycznej. Wyegzekwowanie renty planistycznej będzie możliwe jedynie w ciągu 5 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego i to tylko w przypadku zbycia w tym czasie nieruchomości położonej w zasięgu obszarów planu miejscowego. W projekcie planu miejscowego przyjęto 30% stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizacja planowanych na obszarze projektu planu miejscowego inwestycji nie będzie pociągać za sobą wydatków z budżetu gminy, bowiem na obszarze projektu planu miejscowego nie przewidziano terenów publicznych. Nie wyznaczono tu także nieruchomości przeznaczonych do obowiązkowego scalania i podziału. Koszty ewentualnego scalania i podziału nieruchomości pozwalającego na realizację planowanego zagospodarowania, zgodnych z ustaleniami projektu planu miejscowego, poniosą osoby prywatne. Jednakże opłaty adiacenckie z tytułu podziału mogą wpłynąć do budżetu gminy, jeżeli o podział wystąpi właściciel nieruchomości. Z analizy obecnego wyposażania obszarów projektu planu miejscowego w infrastrukturę techniczną wynika, że jest ona częściowo zwodociągowania, skanalizowana i zelektryfikowana, albo media znajdują się w sąsiedztwie. Przewiduje się zatem w miarę potrzeby wyposażenie w niezbędną infrastrukturę przy wykorzystaniu istniejących komunalnych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. Na obszarze projektu planu miejscowego nie wyznaczono dróg publicznych, których właścicielem miałaby stać się gmina. Obsługa komunikacyjna tego obszaru będzie odbywała się za pomocą dróg wewnętrznych (prywatnych). Koszty realizacji tych dróg wewnętrznych poniosą właściciele nieruchomości zainteresowani realizacją inwestycji dopuszczonych na obszarze projektu planu miejscowego.