

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIEROSZOWA

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wysokiej w Mieroszowie

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2021, poz. 1372), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021, poz. 741) oraz w związku z uchwałą nr XXXVIII/233/2021 z dnia 29 lipca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wysokiej w Mieroszowie, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mieroszów, uchwała się co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wysokiej w Mieroszowie, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1 000. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 2) 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 – załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- załącznik nr 4.

4. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem

- 1) **1. MN-** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej, możliwa jest lokalizacja obiektów gospodarczych związanych

funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów i zieleni towarzyszącej,

- 2) **1. KDW**- droga wewnętrzna,
- 3) **1. Z** - zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej; projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem pokrycia dachowego.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej (**MN**) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej.

3a. Zasady kształtowania krajobrazu:

nie określa się zasad kształtowania krajobrazu z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

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

wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

w obszarze objętym planem nie występuje przestrzeń publiczna.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się:
 - a) intensywność zabudowy do 0,3,
 - b) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 9 m,
 - c) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku), dwuspadowe lub wielospadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 30° do 45°. Pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w kolorze naturalnym dla ceramiki. Dopuszcza się pokrycie dachów materiałem dachówkopodobnym z zachowaniem wyżej wymienionych kolorystyki; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy o różnym nachyleniu i pokryciu,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 60% działki,
 - e) w zagospodarowaniu działki min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) dla terenów zieleni urządzonej (Z) ustala się:
 - a) możliwość realizacji obiektów małej architektury, służąca wypoczynki i rekreacji.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami- jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Ścinawka od źródła do Potoku z Nowego Siodła o kodzie RW60004122199, która zgodnie z zapisami PGW, JCWP o aktualnie złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny,
- 2) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodnej i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,
- 3) przez obszar objęty opracowaniem przebiega linia elektroenergetyczna:
 - linia napowietrzna niskiego napięcia nN 0,4 kV.Wzdłuż ww. linii należy uwzględnić pasy technologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na stan istniejący.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz budowy

w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziałującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się projektowaną drogą wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDW skomunikowaną z istniejącą drogą wewnętrzną dz. nr 478;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania lokalne (np.: studnie),
 - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się rozwiązanie indywidualne, np. zbiornik bezodpływowy,
 - d) obowiązuje retencja wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu oraz zagospodarowanie w całości poprzez gospodarcze wykorzystanie lub retencjonowanie na działce budowlanej,
 - e) ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w §2, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości ... %.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mieroszów.

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