

UCHWAŁA NR LXIX/384/2023
RADY MIEJSKIEJ MIEROSZOWA

z dnia 29 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach działki nr 63 obręb Unisław Śląski, gm. Mieroszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr LI/301/2022 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach działki nr 63 obręb Unisław Śląski, gm. Mieroszów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mieroszów, zatwierdzonego uchwałą XLIIIX/221/2017 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 28 grudnia 2017 r. ze zm., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach działki nr 63 obręb Unisław Śląski, gm. Mieroszów.

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust. 1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość podaną w metrach, mierzoną od średniego poziomu terenu w miejscu usytuowania budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu / krawędzi dachu / atyki; w przypadku innych obiektów budowlanych ich pełną wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyższego punktu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany głównej bryły budynku lub obiektu budowlanego, z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 7) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, obejmujące działalności gospodarcze z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu nieuciążliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym:

zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.;

- 8) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć określoną w procentach sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych z wyłączeniem masztów i słupów zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym dla budowlanej powierzchni zabudowy należy przyjąć jako rzut poziomy przegród zewnętrznych lub dachu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem 1MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi towarzyszące,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) wody powierzchniowe.

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących: parkingów, garaży, budynków gospodarczych i wiat, obiektów małej architektury, dojazdów, dojazdów do działek budowlanych.

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem obszaru planu pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu oraz zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) w przypadku braku wyznaczonych linii zabudowy nakaz sytuowania nowej zabudowy w odległości minimum 6 m od dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku, a dopuszczonych ustaleniami planu przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 4) nakaz stosowania elewacji z tynku, z dopuszczeniem jako elementy uzupełniające materiałów: klinkier, drewno, szkło, kamień naturalny;
- 5) nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
- 6) nakaz stosowania jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;
- 7) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding” z materiałów inny niż drewno;
- 8) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną i drogową.

2. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych dla terenu MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.
4. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 6m do 10m od linii rozgraniczającej teren od strony dróg położonych poza granicami planu;
- 2) formę zabudowy: wolnostojącą i/lub bliźniaczą;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%;
- 4) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) maksymalną wysokość:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 8,0 m,
 - b) dla wiat, budynków gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 7) dachy:
 - a) geometria:
 - dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 40°, dla budynków gospodarczych i garażowych od 20° do 40°,
 - kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów;
 - b) pokrycie:
 - dachówka ceramiczna, cementowa,
 - łupek naturalny lub syntetyczny,

- dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową – 1500m².

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Cały obszar planu położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie oraz Obszaru Natura 2000 Góry Kamienne, dla których obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi - 20m,
- 2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500m²,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°;
- 5) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. W granicach planu znajdują się fragmenty napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości po 3,5m od osi linii w obu kierunkach i dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania terenu.

2. Dla terenu znajdującego się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

- 1) w pasie technologicznym ww. linii ustala się:
 - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z uwzględnieniem odstępstw od tej zasady regulowanych przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 16 metrów od osi linii w obu kierunkach,
 - c) warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce lub po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych, szerokość pasa technologicznego i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują.

4. W granicach planu wyznaczono obszar przylegający do terenów kolejowych o szerokości 10m od granicy z terenem kolejowym, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi drogami położonymi poza obszarem planu oraz drogami wewnętrznymi nie wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi, a dopuszczonymi do realizacji ustaleniami planu.

2. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a dopuszczonych do realizacji ustaleniami planu, ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogowego 6,0 m;
- 2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych;
- 3) długość drogi ustalonej w ust. 2 pkt 3 nie może przekroczyć 150m.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny
 - b) dla usług towarzyszących w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług w budynku przeznaczonym na pobyt ludzi, jednak nie mniej niż 1;
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie ustala się.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania;
- 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;
- 3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz lokalizację nowych potoków i rowów melioracyjnych jako elementów zagospodarowania wszystkich terenów oraz ich zarurowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika,
 - b) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami;
 - b) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych ustala się nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) zakazuje się odprowadzania ścieków na teren kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań proekologicznych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, uwzględniając wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz innych aktów prawa miejscowego w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;
- 11) w zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem:
- 1) urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mieroszowa.

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

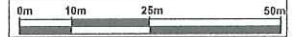


PRZEWODNICZĄCA RADY

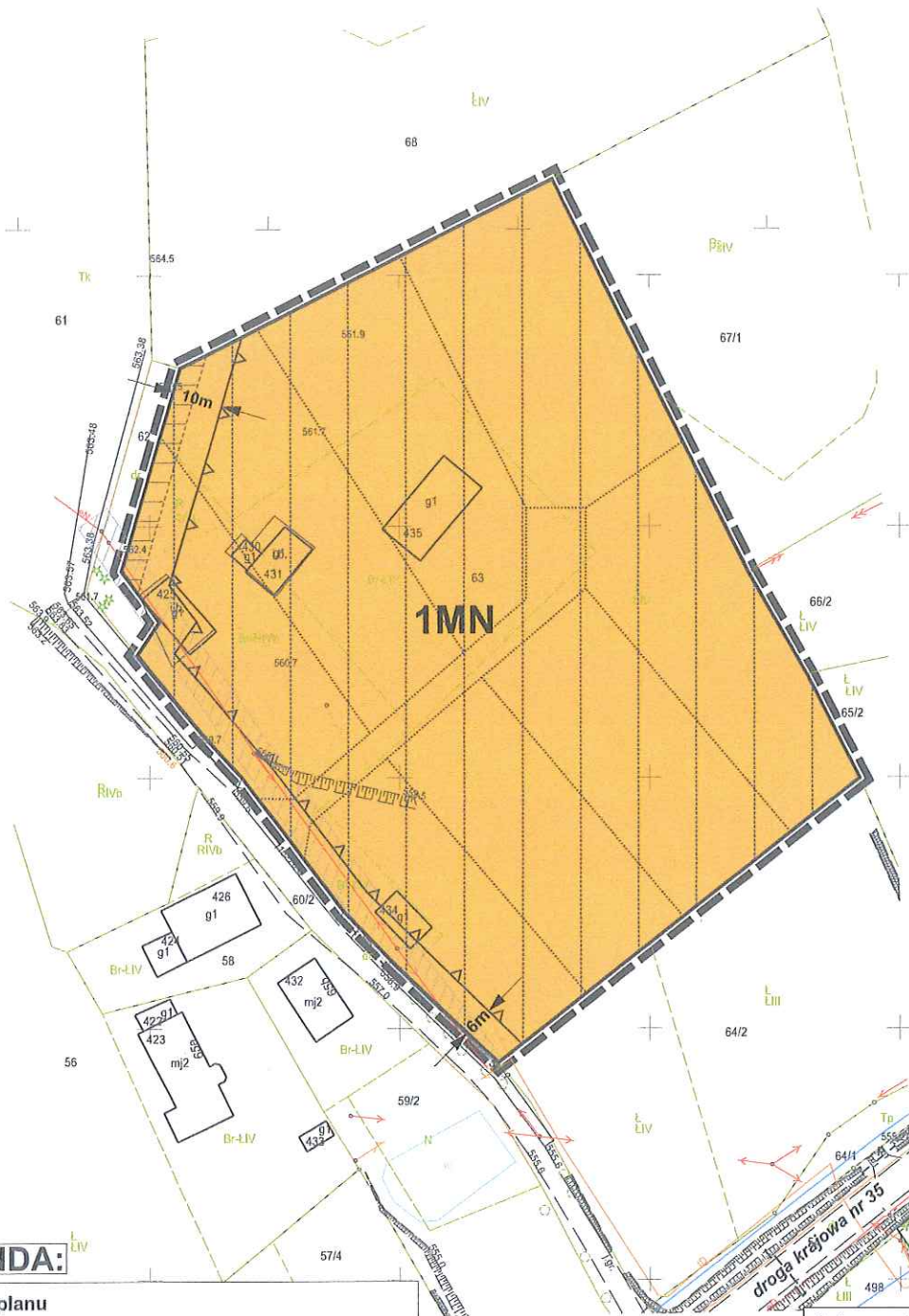
Violetta Kopka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO
W GRANICACH DZIAŁKI NR 63 OBR. UNISŁAW ŚLĄSKI, GM. MIEROSZÓW

SKALA 1:1000



Układ współrzędnych: EPSG:2176
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5



LEGENDA:

Ustalenia planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- 6m - oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
- obszar Natura 2000 - Sudety Wałbrzyskie - Kamiennogórskie oraz obszar Ochrony Góry Kamienne
- sugerowany podział na działki budowlane i drogowe
- przebieg fragmentu linii elektroenergetycznej niskiego napięcia wraz z pasem technologicznym
- obszar przylegający do terenów kolejowych, podlegający ograniczeniom w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mieroszów, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Mieroszowa uchwałą nr XLIIIX/221/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r.



RADA MIEJSKA
MIEROSZÓWA
Pl. Niepodległości 1
58-350 MIEROSZÓW

PRZEWODNICZĄCA RADY

Violetta Kopka

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach działki nr 63 obręb Unisław Śląski, gm. Mieroszów

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach działki nr 63 obręb Unisław Śląski, gm. Mieroszów, w ustawowo przyjętym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym Rady Miejskiej Mieroszowa nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.

PRZEWODNICZĄCA RADY
Violetta Kopka

Załącznik nr 3
do uchwały nr LXIX/384/2023
Rady Miejskiej Mieroszowa
z dnia 29 maja 2023 r.

Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Plan nie zawiera elementów wymagających finansowania z budżetu gminy.

PRZEWODNICZĄCA RADY
Violetta Kopka

Załącznik nr 4
do uchwały nr LXIX/384/2023
Rady Miejskiej Mieroszowa
z dnia 29 maja 2023 r.

Zbiór danych przestrzennych

Rada Miejska Mieroszowa na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla przedmiotowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

PRZEWODNICZĄCA RADY
Violetta Kopka

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr L1/301/2022 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach działki nr 63 obręb Unisław Śląski, gm. Mieroszów.

Plan stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, zatwierdzonego uchwałą nr XVI/100/03 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 17 października 2003r. Zmiana obowiązującego planu polega na dopuszczeniu w granicy całej działki nr 63 obręb Unisław Śląski zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym. Omawiany teren aktualnie jest nie użytkowany. W jego granicach znajdują się pozostałości po nieczynnym od dawna tartaku, a znaczną część terenu stanowią łąki.

Obszar objęty planem miejscowym stanowi własność osób fizycznych i zajmuje teren o powierzchni ok. 1,5 ha.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wniosek właścicieli terenów. Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

Przedmiotowy plan zgodny jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Mieroszów, zatwierdzonej uchwałą nr LVI/265/18 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 27 czerwca 2018r., według której docelowo planowana jest systematyczna aktualizacja planów zagospodarowania przestrzennego poprzez sporządzanie ich zgodnie z potrzebami i kierunkami określonymi w studium, a także w oparciu o wnioski o zmianę przeznaczenia terenów.

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, z uwagi na przeznaczenie terenu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową oraz małą powierzchnię terenów objętych planem odstąpiono od ustalenia ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu.

Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekologicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu, plan wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko określono, że realizacja ustaleń planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania nowej zabudowy, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji ustaleń projektu planu emisja tlenków węgla, pyłów i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczynią się do istotnych zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mieroszów, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Mieroszowa uchwałą nr XLIIIX/221/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. Przedmiotowy teren w przeważającej części położony jest w obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem MP – tereny z przewagą zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową oraz we fragmencie w obszarze oznaczonym symbolem UP – tereny z przewagą funkcji gospodarczych – przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, składów i magazynów (tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej), z wyłączeniem: aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz stacji paliw.

Na podstawie zapisów Studium zawartych w rozdziale 16.2 ust. 12 pkt 9, w granicach działki 63 obręb Unisław Śląski planowane jest wprowadzenie wyłączenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz niezbędnej komunikacji. Co uznaje się za zgodne z ustaleniami studium, z uwagi na fakt iż na omawianym

terenie nie jest prowadzona żadna działalność dopuszczona w studium dla terenów oznaczonych symbolem M, tj. drobna nieuciążliwa działalności produkcyjna lub naprawcza w budynku mieszkalnym, a także w osobnych budynkach i na wydzielonych działkach/terenach oraz bazy, składy, magazyny i hurtownie o powierzchni terenu nie przekraczającej 3000 m² oraz o powierzchni pod budynkami nie przekraczającej 2000 m². Omawiany teren od lat jest nie użytkowany. W jego granicach znajdują się pozostałości po nieczynnym od dawna tartaku, a znaczną część terenu stanowią łąki.

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania, co do planowanego sposobu zagospodarowania, tj. wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mieroszów.

Obszar planu obejmuje grunty klasy RIVb, LIV, Br-RIVb, Br-LIV, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze.

Do dokumentacji formalno-prawnej planu zostały dołączone:

- Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach działki nr 63 obr. Unisław Śląski, gm. Mieroszów;
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach działki nr 63 obr. Unisław Śląski, gm. Mieroszów.

Wykonana w prognozie finansowej analiza, wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do ww. dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. do 1 sierpnia 2022 r., nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosowanie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy 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, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach działki nr 63 obręb Unisław Śląski, gm. Mieroszów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie planu trwało od 28 marca 2023 r. do 19 kwietnia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 kwietnia 2023 r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 8 maja 2023 r., do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenia przedmiotowego planu.

BURMISTRZ
Mieroszowa
Andrzej Lipiński