

**UCHWAŁA NR LIV /246/18
RADY MIEJSKIEJ MIEROSZOWA**

z dnia 26 kwietnia 2018r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dlaterenu
przy ul. Strzelców w Mieroszowie.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i poz. 2232, z 2018 poz. 130), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) oraz Uchwały Nr XLIII/205/17 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 28 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Strzelców w Mieroszowie, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszków, przyjętej Uchwałą Nr XLIX/221/17 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 28 grudnia 2017 r., **Rada Miejska Mieroszowa** uchwała, co następuje:

**Dział I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Strzelców w Mieroszowie, zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje obszar o powierzchni około 0,47 ha, położony w południowej części miasta.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) **rysunek planu miejscowego**, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „Gmina Mieroszków. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Strzelców w Mieroszowie. Rysunek planu miejscowego” – załącznik nr 1;
- 2) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego** – załącznik nr 2;
- 3) **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** – załącznik nr 3.

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 nie zostały wyznaczone na obszarze planu miejscowego;
- 3) **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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** - gdyż obszary takie nie występują w zasięgu obszaru planu miejscowego;
- 4) **granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości** – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) **granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** – ze względu na brak potrzeb;

- 6) **granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** – ze względu na brak potrzeb;
- 7) **granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko** - gdyż obszary, na których mogą być one sytuowane zostały określone w studium w dość znacznym oddaleniu od granic obszaru planu miejscowego;
- 8) **granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – gdyż obszary, na których mogą być one sytuowane nie zostały określone w studium;
- 9) **granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** – gdyż takie nie występują w obszarze planu miejscowego;
- 10) **granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012** - gdyż takie nie zostały określone w zasięgu obszaru planu miejscowego;
- 11) **granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych** – ze względu na brak takich terenów w obszarze planu miejscowego;
- 12) **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 brak takich pomników, ich stref ochronnych oraz ograniczeń w obszarze planu miejscowego;
- 13) **granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych** – gdyż takie nie występują w zasięgu obszaru planu miejscowego.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **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 wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje;
- 2) **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 najwyższej 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;
- 3) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje.

§ 2.1. Na rysunku planu miejscowego występują 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) **odcinek A-B granicy obszaru objętego planem miejscowym**;

- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz z pasem technologicznym;
- 7) podziemna kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz z pasem technologicznym;
- 8) oś gazociągu średniego ciśnienia 0,5 MPa;
- 9) 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) oś linii rozgraniczającej tereny na odcinkach, na których nie pokrywa się z granicami działek geodezyjnych.

3. W przypadku granic lub linii oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami w postaci figur geometrycznych, przebieg granicy lub linii określa wymieniona linia, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń dla granicy obszaru objętego planem miejscowym; zasadę określoną w poprzednim ustępie stosuje się odpowiednio.

4. Ustalenia dotyczące obszaru wyznaczonego granicą lub linią, o których mowa w poprzednim ustępie, obowiązują na obszarze położonym po tej stronie granicy lub linii, po której położone są dodatkowe graficzne oznaczenia w postaci figur geometrycznych, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń dla granicy obszaru objętego planem miejscowym.

5. W przypadkach, gdy granicy lub linii, o których mowa w ust. 3, towarzyszą dwa lub większa liczba różnych oznaczeń graficznych oznacza to, że ta granica lub linia stanowi granicę odpowiednio dwóch lub większej liczby wydzieleń.

6. 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.

Dział II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 3. 1. Teren oznaczony symbolem „1.UP”, przeznaczony jest dla obiektów przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, składów i magazynów, z zastrzeżeniem ust. 4.

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

- 1) zieleń urządzoną;
- 2) 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. Na terenie „1.UP” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, nie może zająć więcej niż 25% powierzchni terenu.

4. Na terenie „1.UP” zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 2) kempingów i pól biwakowych;
- 3) spoielniarni zwłok oraz spalarni odpadów;
- 4) obiektów produkcji rolnej, budowli rolniczych oraz obiektów obsługi rolnictwa;

- 5) elektrowni wiatrowych w rozumieniu legalnej definicji z ustawy z dnia 1 lipca 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. poz. 961);
- 6) niewymienionych w pkt 5 urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 7) usług, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie, jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np. szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży itp.);
- 8) stacji paliw płynnych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 4. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie PLB020010.

2. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

3. Działalność prowadzona na obszarze planu miejscowego nie może naruszać standardów jakości środowiska w stosunku do nieruchomości, do których prowadzący tę działalność nie posiada odpowiednich tytułów prawnych.

4. Dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych, z zastrzeżeniem, że ich usytuowanie nie może naruszać przepisów odrębnych, a poza obszarem znajdującym się w zasięgu nieprzekraczalnych linii zabudowy ich wysokość nie może przekraczać 2 m.

5. Na obszarze planu miejscowego powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

6. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej o nie więcej niż 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 5. 1. Zachowuje się strefę „B” ochrony konserwatorskiej ustanowioną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przywołanym w Dziale III.

2. Ze względu na położenie obszaru planu miejscowego w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) przebieg wschodniej elewacji zabudowy ma w przybliżeniu być równoległy do ulicy Strzelców na odcinku od budynku nr 1 do budynku nr 3, przez co rozumie się, że może odbiegać od równoległości do osi tego odcinka o nie więcej niż 10°;
- 2) przebieg południowej elewacji zabudowy ma w przybliżeniu być równoległy do ulicy Wojska Polskiego na odcinku obejmującym działkę geodezyjną nr 246, przez co rozumie się, że może odbiegać od równoległości do przebiegu południowej granicy tej działki o nie więcej niż 10°;
- 3) zabudowa nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych.

3. 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 trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 4

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

§ 6. 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 wiąże 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:
 - a) na odległość do 2 m:
 - elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią gruntu oraz tarasami, schodami, podestami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,
 - okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy,
 - b) na odległość 4,5 m – w przypadku zadaszeń, opierających się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy.

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

4. Ustala się następujące gabaryty budynków poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku nie może przekroczyć 3170 m²;
- 2) maksymalna wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m;
- 3) budynki mają być kryte dachami z połaciami o nachyleniu do 10°, w których dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób.

5. Wysokość posadowionych na gruncie:

- 1) budowli nie może przekraczać maksymalnej wysokości określonej dla budynków, z zastrzeżeniem następnego punktu;
- 2) słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz masztów nie może przekraczać 20 m.

6. W przypadku umieszczenia na budynkach masztów, anten lub innych urządzeń i obiektów łączna wysokość tego zespołu nie może przekraczać wysokości budynku o więcej niż 5 m.

7. Regulacje określające formy dachów w budynkach należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki.

8. Dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu 0°-80° w odniesieniu do tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych.

9. Co najmniej 70% powierzchni elewacji ma być jasnoszara albo biała albo czerwona w odcieniu klinkierowej cegły.

10. Na obszarze planu miejscowego powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 67% powierzchni działki.

11. Maksymalny wskaźnik powierzchni zainwestowania wynosi 0,9.

12. Jeżeli wskaźnik, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zainwestowania na obszarze planu miejscowego o nie więcej niż 10%, w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie tego planu miejscowego.

13. Przez wskaźnik powierzchni zainwestowania, o którym mowa powyżej, rozumie się stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz powierzchni utwardzonych w zasięgu obszaru planu miejscowego do powierzchni obszaru tego planu.

14. Na obszarze planu miejscowego ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

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

15. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

16. Ustala się, że granica planu miejscowego jest linią zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami; dopuszcza się przekraczanie tej granicy tylko obiektami systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a na odcinku A-B także innymi podziemnymi elementami, służącymi działalności przemysłowej lub magazynowej, pod warunkiem, że lokalizacja tych obiektów i elementów nie została zakazana – na mocy odrębnych przepisów - po zewnętrznej stronie tej granicy.

17. Ustala się 1 m² jako minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej.

Rozdział 5

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

§ 7. 1. Linia rozgraniczająca tereny może stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia 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. Na obszarze planu miejscowego określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nieokreślone winnych paragrafach

§ 8. 1. W zasięgu pasów technologicznych linii elektroenergetycznych występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów; szerokość tych pasów wynosi:

- 1) 7,5 m od osi – dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
- 2) 1,5 m od osi – dla podziemnej skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV.

2. Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, o których mowa w poprzednim ustępie – poza regulacjami wynikającymi z przepisów odrębnych - polegają na zakazie:

- 1) lokalizowania budowli o wysokości przekraczającej 3 m;
- 2) lokalizacji nasypów o wysokości przekraczającej 2 m;
- 3) sadzenia drzew i innych roślin, których:
 - a) wysokość może przekraczać 3 m w odniesieniu do pasa technologicznego linii napowietrznej,
 - b) system korzeniowy mógłby uszkodzić kablową linię w odniesieniu do pasa technologicznego tej podziemnej linii.

3. Na obszarze planu miejscowego występują – wynikające z odrębnych przepisów - ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia do 0,5 MPa o szerokości 1 m.

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 9. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się – przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z zabudową, jednak nie później niż do 2025 r. – użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się w oparciu o zjazdy z następujących dróg publicznych, znajdujących się poza granicami obszaru planu miejscowego:

- 1) ulicy Strzelców;
- 2) ulicy Wojska Polskiego.

2. Warunkiem zapewnienia powiązań, o których mowa w poprzednim ustępie jest utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego tych elementów układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie utwardzonej nawierzchni jezdnii.

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

4. Ustala się, że minimalnym wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych jest 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy.

5. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 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.

6. Ustala się, że minimalnym wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych dla rowerów jest 1 miejsce do parkowania na 5 stanowisk pracy.

7. Niezbędna liczba miejsc parkingowych, wynikająca z ustaleń ust. 4-6 ma być utworzona na obszarze planu miejscowego lub w odległości nie większej niż 250 m od jego granic na nieruchomościach, na których przepisy odrębne nie wykluczają możliwości sytuowania miejsc parkingowych oraz do których tytuł prawny przysługuje podmiotowi, który prowadzi działalność na obszarze tego planu.

§ 11. 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 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 200,
 - c) elektroenergetycznej – 230 V,
 - d) gazowej – DN 25,

- e) ciepłowniczej – DN 20;
- 3) kable elektroenergetyczne i inne - co najmniej jednożyłowe lub jednordzeniowe;
- 4) podłączenie sieci infrastruktury technicznej dopuszczonej na obszarze planu miejscowego do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;
- 5) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej, które nie zostały zakazane w planie miejscowym oraz w przepisach odrębnych;
- 6) 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.

4. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

5. Należy zachować funkcjonowanie elementów uzbrojenia terenu służącego do obsługi położonych poza obszarem planu miejscowego nieruchomości, z dopuszczeniem zmiany ich usytuowania w zasięgu obszaru tego planu.

Rozdział 9

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

§ 12. 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 III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. 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.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mieroszowa.

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

UZASADNIENIE
do UCHWAŁY NR LIV/246/2018
RADY MIEJSKIEJ MIEROSZOWA
z dnia 26 kwietnia 2018 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu przy ul. Strzelców w Mieroszowie

I. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego.

Uchwałą Nr XLIII/205/17 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 28 sierpnia 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Strzelców w Mieroszowie. Projekt planu miejscowego, zainicjowany ww. Uchwałą, zmienia na obszarze objętym tym projektem obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszków, 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.

Przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Strzelców w Mieroszowie nastąpiło na wniosek Fabryki Wkładów Odzieżowych CAMELA S.A. z siedzibą w Wałbrzychu, która na terenie Mieroszowa w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Strzelców posiada swój zakład produkcyjny. Nowe potrzeby przedsiębiorcy, wynikające m.in. ze zmian uwarunkowań rynkowych spowodowały, że do dalszego efektywnego funkcjonowania zakładu niezbędną okazała się zmiana sposobu użytkowania nowo wybudowanej hali magazynowej i dopuszczenie w niej także funkcji produkcyjnej. Celowym stało się także planistyczne umożliwienie przemysłowego wykorzystania byłego fragmentu pasa drogowego ul. Strzelców, który został przez przedsiębiorcę zakupiony na potrzeby rozbudowy zakładu. Przy czym wcześniej – dla umożliwienia sporządzenia omawianego planu miejscowego – konieczna była odpowiednia zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ta zmiana studium została sfinalizowana z końcem roku 2017 Uchwałą Nr XLIX/221/17 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszków.

Warto również zasygnalizować, że w trakcie procedury sporządzania omawianego planu miejscowego nie było potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż na obszarze obejmowanym projektem planu miejscowego nie ma gruntów leśnych, a chronione grunty rolne, gdyby nawet występowały (a nie występują) - nie wymagają uzyskiwania takiej zgody, z racji sporządzania planu na obszarze miasta.

Przeprowadzono natomiast w ramach procedury sporządzenia 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 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.).

Zawartość merytoryczna treści ustaleń planu miejscowego wynikała 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. Nr 164, poz. 1587). Uwzględniono także wymogi, wynikające z innych obowiązujących przepisów, odnoszące się do treści planu miejscowego.

II. Ustalenia projektu planu miejscowego i zakładany sposób ich realizacji.

Znajdująca się w zasięgu planu miejscowego hala magazynowa została wybudowana przed przystąpieniem do sporządzenia omawianego planu miejscowego. Jej realizację oparto o obowiązujący *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.), zwany dalej zmienianym planem. W tym zmienianym planie omawiany obszar znajdował się w zasięgu dwóch jednostek terenowych: „MU” i „KD”. Teren o symbolu „MU” przeznaczony był *„dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej i usług (komercyjnych i niekomercyjnych)”*, natomiast tereny „KD” na *„ulice dojazdowe”*. Należy tu jednak wyjaśnić, że hala magazynowa została zrealizowana w zasięgu jednostki terenowej o symbolu „MU” w oparciu o zapis określony w §17 ust. 7 zmienianego planu, zgodnie z którym, lokalizacja tego typu obiektów jak *„składy, magazyny, hurtownie”* była możliwa pod warunkiem, że *„powierzchnia terenu zajmowana przez pojedynczy obiekt nie przekroczy 3000 m²”*. Dla hali przewidziano wówczas powierzchnię zabudowy: 2881,33 m², w związku z czym mogła być wybudowana w oparciu o tę regulację. Zatem na podstawie zmienianego planu, realizacja hali - pełniącej funkcję magazynu - była możliwa, natomiast zmieniany plan już nie dopuszczał ani przeznaczenia tej hali do celów produkcyjnych, jak i przeznaczenia fragmentu drogi publicznej na potrzeby zakładu produkcyjnego. Z tego względu niezbędna była zmiana tego ww. planu, aby w niezbędnym zakresie umożliwić realizację postulowanych zamierzeń gospodarczych.

W planie miejscowym cały obszar przeznaczono *„dla obiektów przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, składów i magazynów”*, w tym również fragment przeznaczony dotychczas w obowiązującym planie miejscowym na drogę publiczną. Tak określone przeznaczenie miało pozwolić inwestorowi wykorzystać teren zgodnie z jego zamierzeniem. Dodatkowo na omawianym obszarze dopuszczono zieleni urządzoną i miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych (w formie garaży otwartych i zamkniętych, podziemnych i wielopoziomowych, stanowiących części innych budynków, także parkingów terenowych).

Dopuszczając możliwości rozbudowy istniejącego obiektu, wprowadzono na omawianym obszarze linię nieprzekraczalnej zabudowy, określając tym samym maksymalny zasięg ewentualnej tej rozbudowy. Przy jej określaniu kierowano się usytuowaniem istniejącego budynku i ewentualną

potrzebą jego rozbudowy na wypadek, gdyby wynikła konieczność powiększenia hali lub jej połączenia z obiektami poza granicą obszaru projektu Planu. Ponadto w odniesieniu do gabarytów budynków, biorąc pod uwagę zarówno sąsiednią zabudowę, jak i potencjalne potrzeby technologiczne, ustalono w planie miejscowym parametry, określające m.in. maksymalną wysokość (12 m; zabudowa nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych). Parametry wysokościowe określono również dla budowli (także 12 m), dopuszczając większą wysokość słupów linii elektroenergetycznych oraz masztów (20 m). Ustalenia projektu Planu wprowadzają również obostrzenia związane z wielkością powierzchni zabudowy (3170 m²; 67% powierzchni działki), pokrycia budynków (dachy o nachyleniu do 10°; w odniesieniu do obiektów tymczasowych 0°-80°) oraz koloru elewacji (jasnoszara, biała, czerwona w odcieniu cegły klinkierowej), a także intensywności zabudowy (0,6-2,0) oraz maksymalnego wskaźnika powierzchni zainwestowania (0,9).

W planie miejscowym zawarto szereg innych regulacji, służących zapewnieniu właściwego funkcjonowania układu funkcjonalno-przestrzennego omawianego obszaru, jak chociażby zapisy dotyczące parametrów działek, dojazdów, liczby miejsc parkingowych (w tym dla rowerów), możliwości sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z ich lokalizacji), czy w końcu związanych stricte z ochroną środowiska, dopuszczające lokalizację ekranów akustycznych, a także inne obiekty, instalacje i urządzenia służące monitorowaniu i ochronie środowiska, bezpieczeństwu ludzi i mienia.

Generalnie w planie miejscowym doprecyzowano zapisy tak, aby przy odpowiednim określeniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu przedsiębiorca mógł przeprowadzić pożądany kierunek zmiany funkcji terenu, a także aby te zmiany były zgodne z obecnie obowiązującymi przepisami oraz nie szkodziły otoczeniu.

Realizując zakładane cele plan miejscowy zawiera m.in. 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 Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie PLB020010.

W celu ograniczenia zagrożeń dla środowiska oraz minimalizacji innych potencjalnych konfliktów przestrzennych wprowadzono do ustaleń planu miejscowego zakaz lokalizacji: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m², kempingów i pól biwakowych, spopielarni zwłok oraz spalarni odpadów, obiektów produkcji rolnej, budowli rolniczych oraz obiektów obsługi rolnictwa, elektrowni wiatrowych oraz urządzeń (lub ich zespołów) wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, stacji pali płynnych, ale także usług, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie, jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe.

Reasumując, ustalenia planu miejscowego określono w sposób uwzględniający specyfikę planowanego na nim zagospodarowania, uwzględniając zarówno potrzeby inwestora, jak i potrzebę dbałości o ład przestrzenny, w tym poprzez minimalizację ewentualnych niepożądanych oddziaływań.

III. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Strzelców w Mieroszowie została podjęta w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). 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 2017 r. poz. 1405, 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 społeczeństwo 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 (18 września 2017 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 inne instytucje nie wymienione w ustawach, a związane z obszarem lub zakresem planu miejscowego.

W reakcji na ogłoszenie i obwieszczenie, wynikające z art. 17 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie wpłynął żaden wniosek, natomiast skutek zawiadamiania stosownie do art. 17 pkt 2 tejże ustawy, oraz zawiadomień tzw. „pozaustawowych” Burmistrz Mieroszowa rozpatrzył 8 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 oddziaływań na środowisko wpłynęło stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz stanowisko Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego Burmistrz, które Burmistrz uwzględnił przy sporządzaniu prognozy oddziaływania na środowisko.

Rozpatrzone wnioski zostały uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu w dalszej części został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia właściwym organom wymienionym zarówno w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu*

przestrzennym, jak i ustawie *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, a ponadto - instytucjom i innym podmiotom, do których występowano również z zawiadomieniami o przystąpieniu do sporządzania projektu planu, 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 - został w dniach od 5 lutego 2018 r. do 5 marca 2018 r. wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 15 lutego 2018 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 5 lutego do 19 marca 2018 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 „Gmina Mieroszków. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Strzelców w Mieroszowie. Rysunek planu miejscowego”;
- 2) załącznikiem nr 2 – 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;
- 3) załącznikiem nr 3 – 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, wraz z pustą listą nieuwzględnionych uwag celem głosowania i ewentualnego uchwalenia przez Radę Miejską.

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** poprzez takie uregulowanie kształtowania przestrzeni, które stworzyłoby harmonijną całość oraz uwzględniło w uporządkowanych

relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, jakie występują na obszarze planu miejscowego, a także w jego otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego obszaru planu miejscowego uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia planu miejscowego, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy odpowiadających charakterowi istniejącej zabudowy na obszarze planu miejscowego;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - z zastrzeżeniem, że na obszarze planu miejscowego nie występują grunty rolne i leśne ani grunty pod wodami powierzchniowymi - m.in. poprzez:

a) wprowadzenie regulacji zawartych w Dziale II w Rozdziale 2,

b) określenie przeznaczenia terenu dla obiektów przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, składów i magazynów, z jednoczesnym zakazem dla lokalizacji obiektów, które mogłyby się okazać konfliktowe w stosunku do zagospodarowania przewidzianego w przeznaczeniu terenu, tj.: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m², kempingów i pól biwakowych, spoielarni zwłok oraz spalarni odpadów, obiektów produkcji rolnej, budowli rolniczych oraz obiektów obsługi rolnictwa, elektrowni wiatrowych w rozumieniu legalnej definicji z ustawy z dnia 1 lipca 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. poz. 961) i urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, ponadto usług, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie, jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe, a także stacji paliw płynnych.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez:

a) wprowadzenie regulacji w związku z położeniem obszaru planu miejscowego w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej,

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, kolor elewacji);

należy zaznaczyć, że plan miejscowy nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na to, że te nie zostały zidentyfikowane na obszarze planu miejscowego;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych** m.in. poprzez:

- a) dopuszczenie w obszarze planu miejscowego możliwości lokalizowania obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- b) wprowadzenie zapisów sygnalizujących możliwe zagrożenia, w tym wynikające z lokalizacji linii elektroenergetycznej oraz strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia,
- c) wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni,
- d) 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** m.in. poprzez umożliwienie ewentualnej rozbudowy hali produkcyjnej w miejscu dotychczasowej hali magazynowej, przy uwzględnieniu szczególnych uwarunkowań lokalizacji obszaru objętego tym planem miejscowym, tj. położenia w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, ale także istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz w pobliżu korytarza ekologicznego Czarciego Potoku;

7) **prawo własności** m.in. poprzez:

- a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,
- b) uwzględnienie zamierzenia inwestycyjnego przygotowywanego przez przedsiębiorcę;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** m.in. poprzez:

- a) dopuszczenie na obszarze planu miejscowego możliwości lokalizowania obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- b) uwzględnienie możliwości powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego hali z układem zewnętrznym;

9) **potrzeb interesu publicznego** m.in. poprzez:

- a) wprowadzenie nowych funkcji na obszarze planu miejscowego, co przyczyni się do dalszego rozwoju przedsiębiorstwa i generalnie może spowodować korzystne skutki społeczno-ekonomiczne, z uwagi na powstanie nowych miejsc pracy, co niewątpliwie jest wysoce pożądane z uwagi na uwarunkowania rynku pracy w Gminie,
- b) wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 4;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 11 planu miejscowego;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem Planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** 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 wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami,

- obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu 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** 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 m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w § 11 ust. 3 planu miejscowego.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) **ważone 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) branie pod uwagę ustaleń obowiązującego planu miejscowego,

b) uwzględnienie przeważającej większości wniosków, które zostały złożone w wyniku powiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu Planu,

c) uwzględnienie różnych opracowań sporządzonych przez podmioty zarówno sektora prywatnego, jak i publicznego, odnoszące się do obszaru projektu Planu;

2) **ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne** poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu Planu, takich jak: prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków

finansowych uchwalenia planu miejscowego, a także innych aktualnych opracowań analitycznych, wnoszących istotne informacje do uwzględnienia przy sporządzaniu projektu Planu, 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.), czy również: „Projekt robót zamiennych (Do decyzji nr 647/2014 Starosty Wałbrzyskiego z dnia 24 września 2014 r.), Budowa hali magazynowej. Świdnica Czerwiec 2017 r.”, sporządzonego przez przedsiębiorcę i właściciela terenu.

3. Dopuszczając możliwość rozbudowy istniejącej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie :

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** uwzględniono poprzez umożliwienie wielofunkcyjności istniejącej hali oraz jej rozbudowy, która znajduje się w dobrze obsługiwanym komunikacyjnie centralnym obszarze ~~miasta~~ Mieroszowa (przy istniejących ciągach komunikacyjnych - ul. Strzelców i ul. Wojska Polskiego);

2) kwestia **lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** nie została uwzględniona, ponieważ w planie miejscowym nie przewiduje się w ogóle zabudowy mieszkaniowej;

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** uwzględniono poprzez wprowadzenie zapisów o odpowiednim utrzymaniu stanu technicznego powiązań komunikacyjnych, w tym zapewniających sprawną komunikację pieszą i rowerową, a także poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów (1 miejsce do parkowania na 5 stanowisk pracy);

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 obszaru spełniającego 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 planu miejscowego spełnia warunki określone wyżej, w lit. a.

4. Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena aktualności studium i planów miejscowych była wykonywana na bieżąco. Należy zaznaczyć należy, 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 planu miejscowego, do którego sporządzenia przystąpiono w związku z wynikłą potrzebą przedsiębiorcy. Zmiana 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.) była również wynikiem sporządzanej w tym obszarze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, ponieważ oba dokumenty planistyczne uniemożliwiały wykorzystanie omawianego terenu na cele produkcyjne. Zmiana studium była opracowywana dla wybranych obszarów, w tym dla omawianego terenu planu miejscowego, i zawiera stosowne zapisy, które zachowują zgodność sporządzonego planu miejscowego z ustaleniami studium, co w konsekwencji umożliwi planowaną zmianę w kierunku postulowanego użytkowania i zagospodarowania terenu przy ul. Strzelców.

5. Niniejszy plan miejscowy wywierał będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy w taki sposób, że poprzez jego realizację – co wynika z charakteru dopuszczonych na jego obszarze funkcji – nie będzie pociągać za sobą wydatków gminy, a jednocześnie dopuszczone powiększenie kubatury hali oraz intensyfikacja powierzchni zabudowy, przyczyni się do zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Korzyści finansowe gmina już odniosła w związku ze sprzedażą fragmentu drogi publicznej, która nie była niezbędna dla obsługi innych podmiotów gospodarczych i mieszkańców. W następstwie tej sprzedaży i zmiany przeznaczenia na funkcje określone w planie miejscowym gmina będzie pobierać podatek od nieruchomości od nowych terenów przemysłowych. Możliwość wprowadzenia produkcji do nowej hali (dotychczas o funkcji magazynowej) może przyczynić się do zwiększenia zatrudnienia, a także poprawienia kondycji ekonomicznej przedsiębiorcy, co ograniczy niebezpieczeństwo jego ewentualnego wycofania się z działalności na terenie gminy, co niewątpliwie nie byłoby pożądane.

W wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego nie przewiduje się wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które musiałaby finansować gmina. Teren jest w pełni uzbrojony, a wszelkie ewentualne potrzeby związane z infrastrukturą techniczną w związku z zagospodarowaniem przewidzianym w obszarze planu miejscowego i wydatki z nimi związane poniesie przedsiębiorca.