

UCHWAŁA 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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2018 r. poz. 994 i poz. 1000), a także art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566) Rada Miejska Mieroszowa uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa.

2. Granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na załącznikach graficznych Nr 1 - Nr 3, stanowiących integralną część niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mieroszowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE
DO 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

Do *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa*, zwanego dalej *planem miejscowym*, przystępuje się w związku z potrzebą zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, przyjętego Uchwałą Nr XVI/100/03 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 17 października 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 2 poz. 43, z późn. zm.), zwanego dalej obowiązującym planem miejscowym. Obszary, które wymagają zmiany przeznaczenia zostały określone na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały:

- 1) na Załączniku Nr 1 - w rejonie ul. Kwiatowej w obrębie Mieroszów 1 AM 7 są to dwa obszary:
 - a) mniejszy o powierzchni 0,83 ha, w zasięgu działki nr 132,
 - b) większy o powierzchni 3,22 ha, obejmujący działkę nr 138 i działkę nr 139/2;
- 2) na załączniku Nr 2 - w rejonie ul. Wojska Polskiego w obrębie Mieroszów 1 AM 13 jest to obszar, obejmujący działkę nr 215 o powierzchni 3,18 ha;
- 3) na Załączniku Nr 3 - w rejonie ul. Łąkowej w obrębie Mieroszów 2 AM 7 jest to obszar o powierzchni 2,27, obejmujący działkę nr 321/2 i działkę nr 322.

Łączna powierzchnia gruntów do objęcia planem miejscowym wynosi 9,5 ha.

Powyższe obszary w obowiązującym planie miejscowym znajdują się w zasięgu terenów oznaczonych symbolem „R”, za wyjątkiem fragmentu obszaru określonego na Załączniku nr 2, który zlokalizowany jest w jednostce terenowej oznaczonej symbolem „MP”. Tereny o symbolu „R” przeznacza się w obowiązującym planie miejscowym „*dla polowej gospodarki rolnej oraz upraw ogrodniczych*” z zakazem „*lokalizacji budynków, w tym tymczasowych, z wyjątkiem szklarni i namiotów foliowych*”, natomiast tereny o symbolu „MP” – „*dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z lokalami i powierzchniami terenu przeznaczonymi dla prowadzenia nieuciążliwej działalności niekomercyjnej lub komercyjnej*”.

Z punktu widzenia przyszłych potrzeb Inwestora w rejonie ul. Kwiatowej grunty zamierza się przeznaczyć w większości na funkcję mieszkaniową. Część działki nr 138 pozostanie w użytkowaniu rolniczym, bo tak przewiduje obowiązująca Zmiana studium. Natomiast na fragmencie działki nr 132 Zmiana studium dopuszcza możliwość zagospodarowania terenu dla obiektów związanych z produkcją rolną i obsługą rolną, co zgodne jest z zamierzeniami Inwestora.

W rejonie ul. Wojska Polskiego Inwestor - ten sam, który jest właścicielem gruntów przy ul. Kwiatowej - prowadzi duże gospodarstwo rolne. W chwili obecnej obowiązujący plan miejscowy nie dopuszcza w pełni wykorzystanie terenu pod działalność gospodarczą, którą zaś umożliwia Zmiana studium, stąd potrzeba zmiany planu miejscowego. Należy tu też dodać, że w zasięgu obszaru określonego na Załączniku nr 2 stosunkowo znaczny areał pozostanie rolniczym, z uwagi na przeznaczenie określone w Zmianie studium.

Inwestor posiadający grunty w rejonie ul. Łąkowej ich część chciałby przeznaczyć dla zabudowy jednorodzinnej, część na działalność gospodarczą nie kolidującą z mieszkaniowym otoczeniem, a resztę obszaru przewidzianego do objęcia planem miejscowym pozostawić bez zmian, czyli jak w obowiązującym planie miejscowym - dla użytkowania rolniczego.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w południowej części Mieroszowa*:

- 1) **wykonano analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego** i stwierdzono, że:
 - a) 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., umożliwia sporządzenie planu miejscowego dla planowanych inwestycji, co wykazano w pkt 2,
 - b) uchwalenie planu miejscowego przyniesie korzyści finansowe dla gminy, gdyż po zrealizowaniu zamierzeń Inwestorów do budżetu gminy będzie wpływać wyższy podatek;
- 2) **wykonano analizę stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Zmiany studium**, która wykazała możliwość wprowadzenia powyższych rozwiązań do przyszłego planu miejscowego, bowiem:

- a) w odniesieniu do obszarów określonych na Załączniku nr 1 w rejonie ul. Kwiatowej Zmiana studium przewiduje:
- w zasięgu jednostki terenowej oznaczonej symbolem „M” - *„Tereny z przewagą niskiej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej i niskiej zabudowy usługowej”*,
 - w zasięgu jednostki terenowej oznaczonej symbolem „PR” - *„Tereny z przewagą obiektów produkcji rolnej i obsługi gospodarki rolnej”*,
 - w zasięgu jednostki terenowej oznaczonej symbolem „R” - *Tereny z przewagą użytkowania rolniczego”*,
- b) w odniesieniu do obszaru określonego na Załączniku nr 2, w rejonie ul. Wojska Polskiego Zmiana studium przewiduje:
- w zasięgu jednostki terenowej oznaczonej symbolem „MP” - *„Tereny z przewagą zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową”*,
 - w zasięgu jednostki terenowej oznaczonej symbolem „R” - *„Tereny z przewagą użytkowania rolniczego”*,
- c) w odniesieniu do terenu określonego na Załączniku nr 3 w rejonie ul. Łąkowej, w zasięgu jednostki terenowej oznaczonej symbolem „M” Zmiana studium przewiduje *„Tereny z przewagą niskiej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej i niskiej zabudowy usługowej”*;
- 3) **przygotowano materiały geodezyjne do opracowania planu**, w tym mapę zasadniczą, a także ewidencyjną wraz z wypisami z rejestru gruntów, odnoszącymi się do obszar planu miejscowego;
- 4) **określono wstępny zakres prac planistycznych**, zgodnie z którym:
- a) zakres ustaleń planu miejscowego ma wyczerpywać - w niezbędnym, ze względu na uwarunkowania, stopniu - problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) w odniesieniu do zakresu niezbędnych materiałów planistycznych ustalono brak konieczności sporządzania opracowania ekofizjograficznego, które zostało wykonane na potrzeby Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów. Sporządzenie innych materiałów planistycznych będzie uwarunkowane obowiązującymi przepisami. W szczególności niezbędne będzie przygotowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu oraz przeprowadzenie postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływa-

nia na środowisko na podstawie ustawy z 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.), w ramach którego zostanie sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko,

- c) procedura sporządzenia planu miejscowego i jego uchwalenia zostanie przeprowadzona zgodnie z art. 17 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- d) nie będzie potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.