

UCHWAŁA NR LVII/323/2022
RADY MIEJSKIEJ MIEROSZOWA

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów zlokalizowanych w Mieroszowie oraz Nowym Siodle w gminie Mieroszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Nr XXXV/212/2021 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 27 maja 2021r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów zlokalizowanych w Mieroszowie oraz Nowym Siodle w gminie Mieroszów, po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, Uchwała Nr IV/15/02 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 30 grudnia 2002 r. wraz ze zmianami, uchwała się co następuje

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów zlokalizowanych w Mieroszowie oraz Nowym Siodle w gminie Mieroszów, w granicach określonych na rysunkach planu.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) załączniki nr 1 - nr 3 – rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonane w skali 1: 2 000;
3. załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
4. załącznik nr 5 – 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;
5. załączniki nr 6- nr 8 - zbiór danych przestrzennych.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na brak przedmiotu ustaleń, nie określa się:

- 1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy, wymagających ich ukształtowania;
- 2) obiektów ochrony dóbr kultury współczesnej, krajobrazów kulturowych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 4) uwarunkowań wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu,
- 2) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległą do niej linią rozgraniczającą;

- 3) linie rozgraniczające;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa "K" ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Definicje pojęć określonych w ustawie w art. 2 stosuje się w niniejszej uchwale w rozumieniu przyjętym w ustawie.

2. Ilekroć w dalszej części uchwały używa się określeń takich jak:

- 1) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. W obszarze objętym planem, przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MU – tereny mieszkaniowo- usługowe;
- 3) UT- tereny usług turystyki;
- 4) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
- 5) KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 6) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 7) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 8) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer lub numery terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3- szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym krajobrazu oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy.

1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem:

- a) budynki z dachami pulpitowymi lub płaskimi dla budynków garażowych i gospodarczych lokalizowanych w głębi działki i na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi,

- b) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi pieszo-jezdne do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,
 - c) wyznaczenie dodatkowych dojazdów na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, o parametrach ustalonych w §13 pkt. 2,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - f) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,
 - g) zielen, urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zakazuje się:
- a) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
 - b) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej w strefach ochrony konserwatorskiej „K”;
- 3) w zakresie kolorystyki pokryć dachowych w nowych obiektach budowlanych oraz przy zmianie pokryć dachowych istniejących obiektów budowlanych, obowiązuje zakaz stosowania kolorów, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym krajobrazie; obowiązuje zastosowanie odcieni ceglastej czerwieni i szarości;
- 4) dla budynków gospodarczych i garażowych, obowiązuje nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki i materiałów wykończeniowych z budynkiem przeznaczenia podstawowego;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą;
- 6) określone w rozdziale 3 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połączy dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych, tarasów nad garażami oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej; dla dachów wielospadowych ustala się główną kalenicę, której długość powinna wynosić co najmniej 20 % długości elewacji budynku; nie dopuszcza się stosowania dachów o mijających się połączeniach dachowych;
- 7) dopuszcza się, przy określaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, wykorzystanie powierzchni przyległych terenów oznaczonych symbolami: ZI1, ZI2, ZI3, dla terenów oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU4.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych;
- 2) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością.

§ 8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 1400 m²;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 1:
 - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m²,
 - b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120°;
- 4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 2,0m.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci dróg;
- 2) obsługa w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie z § 14 niniejszej uchwały.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

2. Dla ochrony przed hałasem wprowadza się klasyfikację akustyczną, poziomy hałasu na:

- a) terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych,
- b) terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych.

3. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

4. Należy przy lokalizowaniu inwestycji uwzględnić niekorzystne warunki podłoża, gruntowo - wodne mogące występować w obszarze opracowania - utrudniające budownictwo.

5. W przypadku lokalizacji w obszarach „Natura 2000” działalności zakwalifikowanych, jako mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, lokalizowanych na terenie obszarów „Natura 2000” (PLB020010 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”, PLH020038 "Góry Kamienne"), należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla ochrony obszaru otuliny Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich obowiązują zasady ochrony jak w przepisach odrębnych.

§ 11. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego:

- 1) dla strefy "K" ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego ujętym w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:
 - a) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego, w tym pokrycia dachu i kolorystyki,

- b) stosowanie materiałów:- pokrycia dachu w kolorze matowym ceglastym lub szarym, - elewacje tynkowane w stonowanej gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych,
 - c) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego - wyklucza się możliwość stosowania, konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy wsi,
 - d) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz.
- 2) informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył;
- 3) wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisanym do ewidencji zabytków należy podporządkować wymogom konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz podlegają rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich w stosunku do współczesnej działalności inwestycyjnej związanej z przebudową i rozbudową istniejącej, jak i realizacją nowej zabudowy oraz związanej ze zmianą zagospodarowania i urządzania terenu.

§ 12. Ustala się odpowiednie zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB020010 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”, obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty PLH020038 "Góry Kamienne", otuliny Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich;
- 2) złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Mioszów” (IB 3257);
- 3) udokumentowanego otworu hydrogeologicznego „8660016 Dawna Cegielnia 1”;
- 4) wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków w formie historycznego układu przestrzennego wsi Nowe Siodło;
- 5) pozostałej części województwa dolnośląskiego objętej Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) utrzymanie dojazdów na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także w obszarze dróg rolnych i leśnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów na terenach funkcjonalnych, przy czym:
 - a) szerokość noworealizowanych dojazdów nie może być mniejsza niż 8m,
 - b) szerokość noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:
 - do 50m nie może być mniejsza niż 6,0 m,
 - od 50m do 100m nie może być mniejsza niż 8,0 m,
 - powyżej 100m nie może być mniejsza niż 10,0 m,
 - c) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,
 - d) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 150,0 m;
- 3) konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg publicznych, a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań,

przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa na podstawie przepisów odrębnych;

- 4) w obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:
 - a) 2 miejsca postojowe dla działki budowlanej przeznaczonej pod realizację zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 2 miejsca postojowe dla każdego mieszkania,
 - c) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej usług,
 - e) dla pozostałych przeznaczeń nie wymienionych w lit. a)- d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 80 m² powierzchni użytkowej,
 - f) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w lit. a) –e) podlega zsumowaniu,
 - g) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 12 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;
- 5) dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania, dla terenów realizujących cel publiczny oraz dla terenów z istniejącą zabudową;
- 6) realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie: niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach zlokalizowanych na działkach budowlanych;
- 7) zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

2. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i pieszojezdnych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;
- 2) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się:
 - a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci dystrybucyjnych;
 - b) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów układów sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów;

- 2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociągowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) budowę studni;
- 4) utrzymanie:
 - a) systemów wodociągowych,
 - b) istniejących studni.
4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych ustala się:
 - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;
 - 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej.
 - 3) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych.
5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
 - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru. Dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, regulowanych na podstawie przepisów odrębnych.
7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) korzystanie z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła;
 - 2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych do 100kW w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.
8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się że sieci i urządzenia należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami niskiego i średniego napięcia;
 - 2) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
 - 3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;
 - 4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej z możliwością ich lokalizacji poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
 - 5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
 - 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
10. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się:
 - 1) realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych;
 - 2) lokalizację urządzeń jak centrale, szafy dostępne czy maszty telefonii komórkowej, po uzasadnieniu techniczno-ekonomicznym, a dla masztów z uwzględnieniem również uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu.

Rozdział 3.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1, MN2, MN3

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego- 9,00 m;
- 2) kształtowanie połaci dachowych - dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%;
- 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%;
- 5) intensywność zabudowy 0,01 – 0,60;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%;
- 7) nieprzekraczalna długości elewacji frontowej budynku do 30 m.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1400m².

§ 16. 1. Wyznacza się tereny mieszkaniowo- usługowe oznaczone symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7.

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do czterech mieszkań;
- 3) zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi sportu, turystyki i rekreacji na terenach oznaczonych symbolami MU1 i MU2;
- 2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego- 12,00 m;
- 2) kształtowanie połaci dachowych - dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%;
- 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MU1 i MU2;
- b) 70% na pozostałych terenach;
- 5) intensywność zabudowy 0,01 – 0,60;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%;
- 7) nieprzekraczalna długości elewacji frontowej budynku do 40 m dla pojedynczego segmentu.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1500m².

§ 17. 1. Wyznacza się tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: UT1, UT2.

2. Przeznaczenie podstawowe - usługi turystyki i rekreacji.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) usługi sportu;
- 3) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego- 9,00 m,
- 2) kształtowanie połaci dachowych - dachy o kącie nachylenia do 45°;
- 3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, a także innymi materiałami izolacyjnymi, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 45% dla terenu oznaczonego symbolem UT1,
 - b) 85% dla terenu oznaczonego symbolem UT2;
- 5) intensywność zabudowy - 0,10- 0,30;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 15%.

§ 18. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym zieleni izolacyjna, oznaczony na rysunku planu symbolami: ZI1, ZI2, ZI3.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych;
- 3) obiekty i urządzenia związane z ochroną akustyczną terenu MU.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny:

- 1) oznaczony na rysunku planu symbolem KDG o przeznaczeniu podstawowym – teren dróg publicznych klasy głównej;
- 2) oznaczony na rysunku planu symbolem KDL1, o przeznaczeniu podstawowym – teren dróg publicznych klasy lokalnej;

3) oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD1, KDD2 o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze:

1) do 25m dla terenu oznaczonego symbolem KDG;

2) do 20m dla terenu oznaczonego symbolem KDL1;

3) do 15m dla terenów oznaczonych symbolami: KDD1, KDD2;

- z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7 o przeznaczeniu podstawowym – drogi wewnętrzne.

2. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 10m z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

Rozdział 4.

§ 21. Plan ustala stawkę procentową o wysokości 20%, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Rozdział 5.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mieroszowa.

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

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w formie nowego autonomicznego planu, przyjętego uchwałą nr XVI/100/03 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 17 października 2003 roku i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), a także zobowiązań wynikających z uchwały nr XXXV/212/2021 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 27 maja 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów zlokalizowanych w Mieroszowie oraz Nowym Siodle w gminie Mieroszów. Celem zmiany w/w planu jest zmiana ustaleń obowiązującego planu w zakresie lokalizacji nowych terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych oraz terenów usług turystyki. Plan dotyczy trzech obszarów jednego we wsi Nowe Siodło oraz dwóch w Mieroszowie.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią w art. 20 ust. 1., że: „plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, przed przedłożeniem go Radzie do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wałbrzychu. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienia w/w organów.

W terminie od 29 sierpnia 2022 r. do 19 września 2022 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu, w dniu 14 września 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 3 października 2022 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi i wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem obejmuje grunty zainwestowane w obszarze Miejski Mieroszowa oraz wiejskim Nowe Siodło nie podlegających ochronie. W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgody, o której mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nastąpiło na wniosek właściciela gruntu. Na terenach nieruchomości objętych przedmiotową uchwałą znajdują się tereny rolne oraz poeksploatacyjne (nieczynna cegielnia). Obszar opracowania składa się z trzech wyodrębnionych obszarów w rejonie działek: nr ewid. 463, 465/2, 467/1, 467/2, 467/3, 468/10, 470 w obrębie Mieroszów 1, nr ewid. 354, w obrębie Mieroszów 2, nr ewid. 59/2, 59/8 w obrębie Nowe Siodło.

Rada Miejska Mieroszowa stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, przyjętego uchwałą Nr IV/15/02 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 30 grudnia 2002 r. ze zmianami, tereny objęte planem położone są w granicach terenów oznaczonych w studium następującymi symbolami: MP - teren z przewagą zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową, M- teren z przewagą niskiej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej i niskiej zabudowy usługowej, UT- tereny z przewagą obiektów usług turystycznych (w tym obiektów bazy noclegowej).

Plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

1. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych terenów.

2. Plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami. W obszarze opracowania występują: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB020010 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”, obszar mający znaczenie dla Wspólnoty PLH020038 "Góry Kamienne", otulina Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich; obszarowy wpis do wojewódzkiej ewidencji zabytków w formie historycznego układu przestrzennego wsi Nowe Siodło; pozostała część województwa dolnośląskiego objęta Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu. Na obszarze planu nie występują nowe znaczące przekształcenia przestrzeni rolnej. Powiększenie przestrzeni zabudowanych ustalone zostały w dokumentach planistycznych, tym samym plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

3. Na obszarze objętym planem nie występują budynki zakwalifikowane, jako zabytki, oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. W obszarze opracowania występuje przestrzenna forma ochrony - strefa "K" ochrony konserwatorskiej, obejmująca w Nowym Siodle - zabudowany obszar tej miejscowości. Plan ustanawia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów adekwatnych do w/w uwarunkowań, ustala także zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych. Kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów, w dalszych procesach, w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań.

5. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę nowych terenów w ramach odtworzenia siedliska rolniczego oraz realizację zabudowy regionalnej. Ten sposób planowania przeciwdziała jej rozproszeniu oraz minimalizuje długości dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

6. Dokument uwzględnia prawo własności oraz uwzględnia także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, przeznaczając w/w teren pod przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowo- usługowa, zielen izolacyjna, droga wewnętrzna.

7. Plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia.

8. Plan chroni interes publiczny poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, gdyż za interes publiczny

uznane są potrzeby ochrony obszarów istotnych ze względu na walory środowiska przyrodniczego i krajobrazu (rolnicze przestrzenie otwarte) ekofizjograficzne (narażone na hałas) przed nadmierną urbanizacją. Obszary planistyczne położone są w obrębach miejskich Mioszowa oraz w historycznej zabudowy we wsi Nowe Siodło i dotyczą gruntów rolniczych oraz terenów po byłej cegielni.

9. Plan nie ogranicza rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym: gospodarki wodno - ściekowej, elektroenergetyki, gazownictwa czy urządzeń telekomunikacyjnych. Plan nie wyznacza terenów w granicach, których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

10. W pracach planistycznych dla społeczności lokalnej został zapewniony udział, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenia ścieków oraz oświetlenia przyulicznego. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który w bezpośredni sposób przyczyni się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zmieniając przeznaczenie terenu na przeznaczenie mieszkaniowo – usługowe, gmina brała pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny, starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Wprowadzone zmiany mają charakter zmian pozwalających na lepsze wykorzystanie nieruchomości. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy, w tym stanowiska wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Sporządzenie planu przeprowadzone zostało z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mioszów, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Zabudowa usytuowana jest 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).

Gmina Mioszów przeprowadziła analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2, uchwalone uchwałą nr LVI/265/18 Rady Miejskiej Mioszowa z dnia 27 czerwca 2018 r, i tym samym plan został oceniony pod kątem, w zakresie zgodności z jej wynikami. Analiza wykazała, iż obszar opracowania wymaga przeprowadzenia prac planistycznych w związku, z czym należy przyjąć, że realizacja planu jest zgodna z przedmiotową analizą.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1. W strukturze własności gruntów w obszarze planu dominują grunty prywatne.
2. Zmiana przeznaczenia i sposób zagospodarowania związane są z przekształceniem gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej, usługi turystyki.
3. Naliczenie opłaty planistycznej nastąpi, gdyż zmiana przeznaczenia zmienia wartość gruntów.
4. Gmina nie będzie obciążona dodatkowymi inwestycjami związanymi z infrastrukturą i komunikacją, gdyż przedmiotem zmiany nie są przedmiotowe tereny.
5. Dochody gminy z tytułu podatków lokalnych wzrosną w związku ze zmianami użytkowania.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.