

UCHWAŁA NR III/16/2018
RADY MIEJSKIEJ MIEROSZOWA
z dnia 20 grudnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie skrzyżowania dróg w Rybnicy Leśnej w gminie Mieroszów.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz Uchwały Nr XLIX/222/17 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie skrzyżowania dróg powiatowych w Rybnicy Leśnej w gminie Mieroszów, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, zwanej dalej studium gminy, 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 obszaru w rejonie skrzyżowania dróg w Rybnicy Leśnej w gminie Mieroszów, zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje obszar o powierzchni około 0,73 ha, położony w obrębie Rybnica Leśna, w środkowej części miejscowości.

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 Mieroszów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie skrzyżowania dróg w Rybnicy Leśnej w gminie Mieroszów. 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 przestrzenie nie występują 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 - ze względu na to, że powyższe nie występują na obszarze planu miejscowego, lub w jego zasięgu nie zostały jeszcze zidentyfikowane;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
 - 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium gminy w zasięgu planu miejscowego;
 - 6) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
 - 7) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
 - 8) 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 - ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium gminy w zasięgu planu miejscowego;
 - 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium gminy w zasięgu planu miejscowego;
 - 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ze względu na to, że te inwestycje nie są przewidziane na obszarze planu miejscowego;
 - 11) 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 - ze względu na to, że te inwestycje nie są przewidziane na obszarze planu miejscowego;
 - 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na to, że nie ma odpowiednich przesłanek do ich ustalania na obszarze planu miejscowego;
 - 13) 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 to, że pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne nie występują na obszarze planu miejscowego;
 - 14) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na to, że te tereny nie występują na obszarze planu miejscowego.
5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) **dachu typu 35°-45°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób
 - 2) **teren** – 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;

- 3) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć takie nieuciążliwe usługi, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
- 4) **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 najwyżej 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;
- 5) **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;
- 6) **istniejących mieszkaniach** – należy przez to rozumieć lokale o funkcji mieszkaniowej istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§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) **granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego**;
- 5) **granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych**;
- 6) **granica strefy „U” ochrony historycznego układu ruralistycznego**;
- 7) **napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV wraz z pasem technologicznym**;
- 8) **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, wymienionych w ust. 1, oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami w postaci figur geometrycznych, przebieg granic i linii określa sama linia bez graficznych oznaczeń, z zastrzeżeniem, że dla granicy obszaru

objętego planem miejscowym obowiązują ustalenia określone w ust. 1 pkt 1; zasadę określoną w poprzednim ustępie stosuje się odpowiednio.

4. Ustalenia dotyczące obszarów wyznaczonych granicami lub liniami, o których mowa w poprzednim ustępie, obowiązują po stronie dodatkowych graficznych oznaczeń w postaci figur geometrycznych, z zastrzeżeniem, że dla granicy obszaru objętego planem miejscowym obowiązują ustalenia określone w ust. 1 pkt 1.

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. Na odcinkach, na których nieprzekraczalna linia zabudowy lub granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny, należy przyjmować, że te oznaczenia towarzyszą linii rozgraniczającej tereny.

7. 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.UE”, przeznaczona się **dla placówki, zapewniającej całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku oraz dla innych nieuciążliwych usług**, z zastrzeżeniem § 5.

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, na terenie „1.UE” 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) zabudowania gospodarcze dla zwierząt, służących do zooterapii osób niepełnosprawnych, przewlekle chorych lub w podeszłym wieku,
- 4) istniejące mieszkania.

3. Na terenie „1.UE” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, nie może zająć więcej niż 35% powierzchni terenu.

§4. 1. Teren oznaczony symbolem „2.ZP”, przeznaczona się **dla zieleni urządzonej, w tym o funkcjach terapeutycznych i rekreacyjnych**, z zastrzeżeniem § 5.

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

- 1) usługi w zakresie opieki nad osobami niepełnosprawnymi i przewlekłe chorymi lub w podeszłym wieku;
- 2) usługi gastronomii, handlu i rekreacji;
- 3) sanitariaty;
- 4) urzędnia służące terapii oraz sportowo-rekreacyjne;
- 5) miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie parkingów terenowych.

3. Na terenie „2.ZP” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 i 5, nie może zająć więcej niż 20% powierzchni terenu.

§5. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m²;
- 2) usług stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) spopielnarni zwłok oraz spalarni odpadów;
- 4) stacji paliw płynnych;
- 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.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§6. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w granicach:

- 1) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000 Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie kod PLB020010;
- 2) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOO) Natura 2000 Góry Kamienne PLH020038.

2. Na obszarze planu miejscowego powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż:

- 1) 30% powierzchni działki budowlanej na terenie „1.UE”;
- 2) 30% powierzchni działki budowlanej na terenie „2.ZP”.

3. 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.

4. Ze względu na potrzebę ochrony przed hałasem, obszar planu miejscowego zalicza się do terenów, dla których - zgodnie z przepisami odrębnymi - należy przyjmować dopuszczalne poziomy hałasu określone dla terenów zagospodarowanych pod szpitale i domy pomocy społecznej.

5. Dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych o wysokości nieprzekraczającej 2 m.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§7. 1. Cały obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

2. Obszar planu miejscowego obejmuje się strefami konserwatorskimi:

- 1) „U” ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Rybnica Leśna;
- 2) „OW” ochrony zabytków archeologicznych, stanowiącego obszar obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o genezie średniowiecznej.

3. Regulacje, wynikające z położenia obszaru planu miejscowego w strefach, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 pkt 1 zamieszczono w następnym paragrafie. Dodatkowo na elewacjach zabudowy:

- 1) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
- 2) nakazuje się pokrywanie ich co najwyżej w 80% tynkiem, cegłą klinkierową lub drewnem.

4. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 2 pkt 2, realizacja inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. 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.

6. 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

§8. 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 wiążą 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 na odległość do 2 m:
 - a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią gruntu oraz tarasami, schodami, podestami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,
 - b) wykuszami i balkonami opierającymi 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. Na terenie „1.UE”, z zastrzeżeniem ust. 8, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku, którego maksymalny gabaryt określają poniższe parametry i wymogi:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku nie może przekroczyć 1000 m²;
- 2) maksymalna wysokość budynku nie może przekroczyć 18 m;
- 3) budynek ma mieć dach typu 35°-45°;
- 4) pokrycie dachu ceramiczną matową dachówką w kolorze naturalnym, typowym dla ceramiki.

5. Nowy budynek o maksymalnym gabarycie, o którym mowa w poprzednim ustępie, może także zostać zrealizowany po rozbiórce budynku zajmującego południowo-zachodni narożnik terenu „1.UE”, w odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na terenie „1.UE”, z zastrzeżeniem ust. 8, poza budynkiem, o którym mowa w dwóch poprzednich ustępach, dopuszcza się realizację także budynku lub budynków, których maksymalny gabaryt określają następujące parametry i wymogi:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku nie może przekroczyć 200 m²;
- 2) maksymalna wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m;
- 3) budynek ma mieć dach typu 35°-45°;
- 4) pokrycie dachu ceramiczną matową dachówką w kolorze naturalnym, typowym dla ceramiki.

7. Na terenie „2.ZP”, z zastrzeżeniem ust. 8, dopuszcza się realizację budynku, którego maksymalny gabaryt określają następujące parametry i wymogi:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku nie może przekroczyć 600 m²;
- 2) maksymalna wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m;
- 3) budynek ma mieć dach typu 35°-45°;
- 4) pokrycie dachu ceramiczną matową dachówką w kolorze naturalnym, typowym dla ceramiki.

8. Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:

- 1) na terenie „1.UE” – 1500 m²;
- 2) na terenie „2.ZP” – 600 m².

9. Ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) na terenie „1.UE”:
 - a) minimalną – 0,4,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 2) na terenie „2.ZP”:
 - a) minimalną – 0,0,
 - b) maksymalną – 0,4.

10. 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.

11. Ustala się następujące maksymalne wysokości określające gabaryty budowli:

- 1) dla budowli pionowych takich jak maszty i słupy, w tym napowietrzne sieci elektroenergetyczne, których największy wymiar w rzucie z góry jest co najmniej 10 razy mniejszy od wysokości – 18 m;
- 2) dla pozostałych budowli - 6 m.

12. Regulacje określające formy dachów w budynkach należy także stosować do wiat i zadaszonych altan.

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

14. 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.

15. Ustala się, że granica planu miejscowego jest linią zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami; dopuszcza się przekraczanie tej granicy tylko urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Rozdział 5

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

§9. 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 zgodnie z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się wydzielanie – w wyniku scalania i podziału nieruchomości – nowych działek dla dojazdów i dojazdów, a także urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

4. Dla dojazdów i dojazdów, a także urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunku 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 działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°.

5. Nowo wydzielane nieruchomości, wyznaczone w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu, muszą spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie określone w innych paragrafach

§10. 1. W zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w odległości 1,5 m od osi tej linii, do czasu jej likwidacji lub skablowania, z uwzględnieniem pkt 2;

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 wysokość może przekraczać 3 m.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§11. 1. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z przepisami odrębnymi - ustala się w oparciu o zjazdy z następujących dróg, znajdujących się poza granicami obszaru planu miejscowego:

- 1) drogi powiatowej nr 3362D;
- 2) drogi wojewódzkiej: odcinek od DK35 Unisław Śląski do DW381 Głuszycza, zwanej również ul. Turystyczną;
- 3) drogi na działce geodezyjnej nr 81 w zasięgu arkusza mapy nr 1, obręb Rybnica Leśna.

2. Warunkiem zapewnienia powiązań, o których mowa w poprzednim ustępie, jest zapewnienie odpowiednich zjazdów z ww. dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Ustala się, że minimalnym wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy;
- 2) 1 miejsce parkingowe na 1 istniejące mieszkanie.

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 3 stanowiska pracy.

7. Niezbędna liczba miejsc parkingowych, wynikająca z ustaleń ust. 4-6 ma znajdować się na obszarze planu miejscowego.

§12. 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 – przy uwzględnieniu przepisów odrębnych - 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 120,
 - c) elektroenergetycznej – 230 V;
- 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:

- 1) placówka zapewniająca całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku, oraz wszystkie istniejące

- mieszkania oraz sanitariaty winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych;
- 2) wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

Rozdział 8

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

§13. 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

§14. 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.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mieroszowa.

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

UZASADNIENIE
do UCHWAŁY NR III/16/2018 RADY MIEJSKIEJ MIEROSZOWA
z dnia 20 grudnia 2018 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie skrzyżowania dróg w Rybnicy Leśnej w gminie Mieroszów

I. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie skrzyżowania dróg w Rybnicy Leśnej w gminie Mieroszów zainicjowała Uchwała Nr XLIX/222/17 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 28 grudnia 2017 r., dla obszaru o powierzchni około 0,73 ha położonego w Rybnicy Leśnej w gminie Mieroszów.

Przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie skrzyżowania dróg w Rybnicy Leśnej w gminie Mieroszów nastąpiło na wniosek Centrum Pielęgnacyjno-Rehabilitacyjnego JANTAR-MED Sp. z o.o. z siedzibą w Rybnicy Leśnej. Z uwagi na duże zainteresowanie charakterem i jakością usług, które świadczy placówka pożądana jest jej rozbudowa, która jednocześnie umożliwi poprawę i poszerzenie oferowanych usług. Inwestor zamierza powiększyć istniejący budynek oraz wybudować – w miarę potrzeb – inne w sąsiedztwie. Ponadto zamierza zagospodarować nowe tereny dla zieleni urządzonej i rekreacji, zarówno dla pensjonariuszy, jak i osób, które będą ich odwiedzać, a także dla lokalnej społeczności. Rozbudowa placówki umożliwi powstanie nowych miejsc dla osób oczekujących na oferowane w niej świadczenia oraz pozwoli na utworzenie nowych miejsc pracy, przede wszystkim dla osób mieszkających w pobliżu. Położenie obszaru projektu planu przy skrzyżowaniu drogi powiatowej i wojewódzkiej niewątpliwie ułatwia dojazd do tej placówki, a jednocześnie wpływa na zwiększenie zainteresowania tym obiektem.

Dla umożliwienia sporządzenia omawianego projektu 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 Mieroszów. Dotychczasowe przeznaczenie jednostki terenowej o symbolu „UT” – „*Tereny z przewagą obiektów usług turystycznych*” zmieniono na „1.UE” z przeznaczeniem na „*Tereny z przewagą usług chronionych i innych nieuciążliwych usług*”.

Warto również zasygnalizować, że w trakcie procedury sporządzania omawianego projektu planu miejscowego nie było potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów

rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie ma gruntów leśnych, ani chronionych gruntów rolnych.

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 2018 r. poz. 2081), w zakresie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zawartość merytoryczna treści ustaleń projektu 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. z 2018, poz. 1945). Uwzględniono także wymogi, wynikające z innych obowiązujących przepisów, odnoszące się do obszaru i celu projektu planu miejscowego.

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

W dotychczas obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, przyjętym 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.), zwanym dalej obowiązującym planem, obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w zasięgu dwóch jednostek terenowych „UT” i „ZP”. Obowiązujący plan tereny o symbolu „UT” przeznaczają „*dla obiektów hotelarskich*”, natomiast tereny „ZP” dla „*zieleni oraz urządzeń i obiektów parkowych*”. Należy tu jednak dodać, że istniejący obiekt w zasięgu jednostki terenowej o symbolu „UT” funkcjonuje w oparciu o zapis obowiązującego planu miejscowego, określony w §32 ust. 2 pkt 3 i ust. 3, z którego wynika, że w ramach jednostki terenowej o symbolu „UT” dopuszcza się „*lokalizację obiektów lub lokali usługowych, w których możliwe jest prowadzenie innej niż turystyczna lub sportowa, nieuciążliwa działalność, związana jednak z przeznaczeniem*” określonym w definicji terenu, o ile użytkowanie nie zajmie łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu. To ograniczenie blokuje możliwość rozwoju tej placówki usługowej i z tej racji projekt planu miejscowego je usuwa.

Sporządzony projekt planu miejscowego, jak już to powyżej wspomniano, ma umożliwić rozbudowę centrum pielęgnacyjno-rehabilitacyjnego. Realizację tego zamierzenia przewidziano na dwóch odrębnych terenach:

- c) o symbolu „1.UE” – z przeznaczeniem dla placówki, zapewniającej

całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku oraz dla innych nieuciążliwych usług;

d) o symbolu „2.ZP” - z przeznaczeniem dla zieleni urządzonej, w tym o funkcjach terapeutycznych i rekreacyjnych.

Powyższe ustalenia określają podstawowe przeznaczenie, natomiast na tych dwóch wymienionych powyżej terenach – zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - dopuszczono ponadto:

- w przypadku terenu „1.UE”: zieleń urządzoną, miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie garaży otwartych i zamkniętych, w tym podziemnych i wielopoziomowych, a także stanowiących części innych budynków, parkingów terenowych, zabudowania gospodarcze dla zwierząt, służących do zooterapii osób niepełnosprawnych, przewlekle chorych lub w podeszłym wieku oraz istniejące mieszkania,

- w przypadku terenu „2.ZP”: usługi w zakresie opieki nad osobami niepełnosprawnymi i przewlekle chorymi lub w podeszłym wieku, usługi gastronomi, handlu i rekreacji, sanitariaty, urządzenia służące terapii oraz sportowo-rekreacyjne oraz także miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie parkingów terenowych.

Kierując się dbałością o ład przestrzenny, mając na względzie potrzebę określenia zasad kształtowania zabudowy w projekcie planu miejscowego, wynikającą z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przestrzenie na których dopuszczono budynki, określono ustalając nieprzekraczalną linię zabudowy. Ponadto określono gabaryty budynków i budowli, powierzchnię zabudowy budynków, pokrycie budynków i obiektów tymczasowych oraz kolor elewacji. W ustaleniach projektu planu miejscowego wprowadzono także obostrzenia związane z dopuszczalną wielkością powierzchni zabudowy i intensywnością zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej. A zatem, w odniesieniu do gabarytów budynków ustalono stosowne parametry, określające m.in. ich maksymalną wysokość: na terenie „1.UE” - 18 m, a na terenie „2.ZP” – 12 m. Parametry wysokościowe określono również dla budowli - 6 m, dopuszczając większą wysokość słupów linii elektroenergetycznych - 18 m. Wprowadzono obostrzenia związane z wielkością powierzchni zabudowy: 1500 m² na terenie „1.UE” i 600 m² na terenie „2.ZP”, intensywnością zabudowy: 0,4-1,0 na terenie „1.UE” i 0,0-0,4 na terenie „2.ZP”, powierzchnią zabudowy budynków: 200 m² i 1000 m² na terenie „1.UE” oraz 600 m² na terenie „2.ZP”, a także pokryciem budynków dachami: w budynkach o nachyleniu do 35°-45°, pokrytymi ceramiczną matową dachówką w kolorze naturalnym, typowym dla ceramiki, a w

obiektach tymczasowych dachami: o nachyleniu 0°-80°. W ustaleniach projektu planu miejscowego wprowadzono także regulacje dotyczące elewacji: w kolorach - jasnoszara, biała, czerwona w odcieniu cegły klinkierowej, i pokryta - w 80% tynkiem, cegłą klinkierową lub drewnem, z zakazem okładzin z tworzyw sztucznych.

W projekcie planu miejscowego zawarto szereg innych regulacji, służących zapewnieniu właściwego funkcjonowania układu funkcjonalno-przestrzennego omawianego obszaru, jak chociażby zapisy dotyczące parametrów działek, dojazdów i 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, z uwagi na zaliczenie obszaru projektu planu miejscowego do terenów, dla których - zgodnie z przepisami odrębnymi - należy przyjmować dopuszczalne poziomy hałasu określone dla terenów zagospodarowanych pod szpitale i domy pomocy społecznej, dopuszczając w związku z tym lokalizację ekranów akustycznych.

Generalnie w projekcie planu miejscowego doprecyzowano zapisy tak, aby przy odpowiednim określeniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu przedsiębiorca mógł przeprowadzić pożądaną zmianę funkcji terenu, a także aby te zmiany były zgodne z obecnie obowiązującymi przepisami oraz nie szkodziły otoczeniu.

Realizując zakładane cele projekt planu miejscowego 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 (OSO) Natura 2000 Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie PLB020010 oraz projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOO) Góry Kamienne (PLH020038). W celu ograniczenia zagrożeń dla środowiska oraz minimalizacji innych potencjalnych konfliktów przestrzennych wprowadzono do ustaleń projektu planu miejscowego zakaz lokalizacji: obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m², usług stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, spopielarni zwłok oraz spalarni odpadów, stacji paliw płynnych, elektrowni wiatrowych w rozumieniu legalnej definicji z ustawy z dnia 1 lipca 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. poz. 961) oraz – poza ww. elektrowniami wiatrowymi - urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Reasumując, ustalenia projektu planu miejscowego określono w sposób uwzględniający specyfikę planowanego na nim zagospodarowania oraz otoczenia, uwzględniając zarówno potrzeby inwestora, jak i – w szerokim zakresie - 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 Mioszowie została podjęta w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). 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 2018 r. poz. 2081). Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

W ramach procedury planistycznej Burmistrz Mioszowa 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 (22 stycznia 2018 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 projektu 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 niektórych podmiotów tzw. „pozaustawowych” Burmistrz Mioszowa rozpatrzył 11 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 oddziaływania na środowisko wpłynęło stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz stanowisko Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, które Burmistrz uwzględnił przy sporządzaniu prognozy oddziaływania na środowisko.

Rozpatrzone wnioski zostały w większości uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko. Następnie projekt planu miejscowego został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia właściwym organom określonym zarówno w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jak i w innych przepisach, a ponadto - instytucjom i innym podmiotom, do których występowano również z zawiadomieniami o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego (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 - zostały w dniach od 5 listopada 2018 r. do 4 grudnia 2018 r. wyłożone do publicznego wglądu. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 15 listopada 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 listopada do 18 grudnia 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 Mieroszów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie skrzyżowania dróg w Rybnicy Leśnej w gminie Mieroszów. 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 miejscowego;

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 uwzględniało w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne jakie występują na obszarze projektu planu miejscowego, a także w jego otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego projektu uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu 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 projektu planu miejscowego;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (z zastrzeżeniem, że na obszarze projektu 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) wprowadzenie szeregu zapisów służących minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko dopuszczonego w tym projekcie zagospodarowania, w tym np.:
 - że centrum pielęgnacyjno-rehabilitacyjne oraz wszystkie istniejące mieszkania oraz sanitariaty winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych,
 - że istnieje możliwość funkcjonowania na obszarze projektu planu miejscowego tylko takich usług, które nie będą powodowały przekroczeń standardów jakości środowiska w obszarze projektu planu miejscowego,
 - że zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m², spielarni zwłok oraz spalarni odpadów, stacji paliw płynnych,
 - że dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej o mocy poniżej 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - że w zagospodarowaniu występują ograniczenia, wynikające m.in. z wyznaczenia pasów technologicznych linii elektroenergetycznych;

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

- a) wprowadzenie regulacji w związku z położeniem obszaru projektu planu miejscowego w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu,
 - b) objęcie obszaru projektu planu miejscowego strefą „U” ochrony historycznego układu ruralistycznego i strefą „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
 - c) wprowadzenie regulacji odnoszących się do ewentualnego wykrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotów lub obiektów o cechach zabytkowych,
 - d) wprowadzenie regulacji określających zasady kształtowania zabudowy (wysokość, powierzchnia zabudowy, pokrycie budynków, w tym kąt nachylenia dachów oraz rodzaj pokrycia dachu, kolor i rodzaj pokrycia elewacji);
- należy zaznaczyć, że projekt planu miejscowego nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na to, że te nie zostały zidentyfikowane na obszarze projektu planu miejscowego;

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

a) przeznaczenie terenu:

- dla placówki, zapewniającej całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku oraz dla innych nieuciążliwych usług – w przypadku terenu o symbolu „1.UE”,

- dla zieleni urządzonej, w tym o funkcjach terapeutycznych i rekreacyjnych – w przypadku terenu o symbolu „2.ZP”.

b) wprowadzenie zapisów ograniczających możliwość wystąpienia zagrożeń, w tym wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznej,

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 uwzględnienie ewentualnej rozbudowy centrum pielęgnacyjno-rehabilitacyjnego w miejscu dotychczasowej lokalizacji placówki, przy uwzględnieniu szczególnych uwarunkowań lokalizacji obszaru objętego tym projektem, tj. położenia w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych;

7) prawo własności m.in. poprzez:

a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,

b) uwzględnienie zamierzenia inwestycyjnego przygotowywanego przez przedsiębiorcę, posiadającego tytuły prawne do nieruchomości objętych projektem planu miejscowego;

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

a) uwzględnienie możliwości powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego centrum pielęgnacyjno-rehabilitacyjnego z układem zewnętrznym, przy wykorzystaniu położenia obszaru projektu planu miejscowego przy skrzyżowaniu drogi powiatowej oraz drogi wojewódzkiej,

b) wprowadzenie regulacji odnoszących się do zapewnienia powiązań, o których mowa

w lit. a, poprzez zapewnienie odpowiednich zjazdów w ww. dróg;

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

a) umożliwienie dalszej rozbudowy centrum pielęgnacyjno-rehabilitacyjnego, wprowadzenie nowych funkcjonalności, co przyczyni się do dalszego rozwoju placówki i generalnie może spowodować korzystne skutki społeczno-ekonomiczne, z uwagi na zapewnienie większej grupie ludzi starszych i schorowanych atrakcyjnej przestrzeni życiowej z odpowiednią opieką i obsługą, a także powstanie nowych miejsc pracy, co niewątpliwie jest wysoce pożądane z uwagi na uwarunkowania rynkowe 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 § 12 projektu planu miejscowego;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, 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 § 12 ust. 3 i 4 projektu 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, 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 miejscowego,

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

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 miejscowego, takich jak: prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, a także innych aktualnych opracowań analitycznych, wnoszących istotne informacje do uwzględnienia przy sporządzaniu projektu planu miejscowego, 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 budowlany z elementami projektu wykonawczego. Przyłącze kanalizacji sanitarnej z przydomową oczyszczalnią ścieków kategoria obiektu budowlanego XXVI. Zakład projektowania – Wojciech Specylak, Wałbrzych, lipiec 2016”, sporządzonego przez przedsiębiorcę na potrzeby budowy ww. inwestycji.

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 zaplanowanie rozbudowy centrum pielęgnacyjno-rehabilitacyjnego przy istniejących ciągach komunikacyjnych, tj. drogi powiatowej nr 3362D oraz drogi wojewódzkiej na odcinku od drogi krajowej DK35 (Unisław Śląski) do drogi wojewódzkiej DW381 (Głuszyca) oraz przy wykorzystaniu występującej już w tym miejscu zabudowy;

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

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** uwzględniono poprzez wprowadzenie zapisów o zapewnieniu odpowiednich zjazdów z dróg i minimalnej szerokości dojazdów, w tym zapewniających sprawną komunikację pieszą i rowerową, a także poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów (1 miejsce do parkowania na 3 stanowiska 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 projektu 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, 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. Tak postąpiono w przypadku omawianego projektu planu miejscowego, do którego sporządzenia przystąpiono w związku ze zgłoszoną 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.) jest również wynikiem sporządzonej w tym obszarze - sfinalizowanej w końcówce ubiegłego roku - Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Mieroszów (przyjętej Uchwałą Nr XLIX/221/17 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 28 grudnia 2017). Ta zmiana studium była opracowywana dla wybranych obszarów, w tym dla omawianego terenu, i zawiera stosowne zapisy, zapewniające zgodność sporządzanego projektu planu miejscowego z ustaleniami studium, co w konsekwencji umożliwi planowaną zmianę w kierunku postulowanego użytkowania i zagospodarowania terenu w rejonie skrzyżowania dróg w Rybnicy Leśnej.

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 dopuszczenie powiększenia zabudowy centrum pielęgnacyjno-rehabilitacyjnego oraz intensyfikacja pozostałego zainwestowania może zwiększyć wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Możliwość rozbudowy obiektu może przyczynić się do zwiększenia zatrudnienia, a także poprawienia kondycji ekonomicznej inwestora, co ograniczy niebezpieczeństwo jego ewentualnego wycofania się z działalnością z terenu gminy, co niewątpliwie nie byłoby pożądane w sytuacji gospodarczej gminy.

W nieco innym kontekście, co trudno na tym etapie przeliczyć na dochody gminy, ale dość

istotnym przy omawianiu korzyści dla gminy płynących z omawianej inwestycji jest jej wymiar społeczny. Inwestycja zapewni większej grupie ludzi starszych i schorowanych atrakcyjną przestrzeń życiową z odpowiednią opieką i obsługą. To niewątpliwie zwiększy zainteresowanie miejscowością nie tylko w samej gminie, ale i w regionie.

W wyniku ustaleń projektu 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 projektu planu miejscowego i wydatki z nimi związane poniesie inwestor, który w tym względzie wykazuje dużą elastyczność (w związku z brakiem sieci kanalizacji sanitarnej w Rybnicy Leśnej na potrzeby inwestycji inwestor sam sfinansował przydomową oczyszczalnię ścieków).