

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Gminy Mirsk
z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 398, Mirsk 1.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska Gminy Mirsk w dniu 24 listopada 2022 r. podjęła Uchwałę XLVIII/528/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 398, Mirsk 1.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Burmistrza zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mirsk. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII/436/18 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 18 października 2018 r. wraz z jego zmianą.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
- 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1). Art. 1 ust. 2

- 1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako:
 - MN – MW – ML – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - KDD – teren drogi dojazdowej;
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, a także zabudowy wielorodzinnej i usługowej w formie wolnostojącej. Ustalono także odpowiednią linię zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych oraz torów kolejowych.

- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane odpowiednio do zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usługowej. Dla każdej działki budowlanej ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%.
- 3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:
 - obowiązek nie przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenu MN, ML, MW - jak dla terenów zabudowy mieszkalno – usługowej; dla terenu U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;
 - gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad: zakazuje się tworzenia miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów; zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
 - z terenów utwardzonych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
 - ze uwagi na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych, właściwe jest stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- 4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ustalono, że w obszarze planu nie występują: obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków; obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków; dobra kultury współczesnej. W obszarze planu występują natomiast dwa stanowiska archeologiczne: AZP 82-13- 12 osada, średniowiecze (XIV-XV w.) i AZP 82-13- 13 osada, średniowiecze (XIV-XV w.).
 - 5) W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 2. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.
 - 6) W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla miasta Mirsk, ze względu na uwarunkowania:
 - kontynuację istniejącej zabudowy z możliwością przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
 - dogodne powiązania komunikacyjne w układzie dróg dojazdowych i wewnętrznych, powiązanych z drogą wojewódzką;
 - możliwości i perspektywy dalszego rozwoju miasta ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne.
 - 7) W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.
 - 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.
 - 9) W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - 10) W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej (na terenach, które nie posiadają sieci kanalizacyjnej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;
 - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń; w przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
 - dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
 - dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi i z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych;
 - w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
 - 11) W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu

miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków i uwag do opracowania.

- 12) W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.
- 13) W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

Ad. 1). Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Podjęcie prac nad planem wynika z wniosku inwestora, który wystąpił o zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej. Wynika również z inicjatywy własnej gminy w celu porządkowania ładu przestrzennego miasta Mirsk.

Granicami planu objęto tereny niezainwestowanej części miasta Mirsk, tj. tereny działki nr 398, obręb Mirsk 1. Granicami planu objęto również część działki nr 387dr, Mirsk 1, w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy, drogą dojazdową.

Tereny objęte wnioskiem, posiadają aktualnie obowiązujący miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mirsk w granicach administracyjnych, uchwalony Uchwałą nr XL/285/06 Rady Miejskiej Gminy Mirsk, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r., nr 82, poz. 1318, w którym tereny działki nr 398 przeznaczone są na cele rolnicze bez prawa zabudowy. Sporządzenie niniejszego planu miejscowego stanowić będzie kontynuację zabudowy mieszkaniowej miasta Mirsk.

Ad. 1). Art. 1 ust. 4

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym drogi wojewódzkiej poprzez obsługę z dróg klas niższych. Wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi dojazdowe i wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.
- 2) Nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.
- 3) Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy.
- 4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej miasta Mirsk.

Ad. 2).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mirsk. Zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XLIV/378/18 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 30 maja 2018 r. miasto Mirsk wymaga aktualizacji obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zależności od bieżących potrzeb.

Ad. 3).

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Wystąpią przychody wynikające z podatków od gruntów, od budynków, od gruntów rolnych i leśnych, przychody z tytułu sprzedaży gruntów oraz przychody wynikające z opłaty

planistycznej i adiacenckiej. Obciążenia wobec Gminy Mirsk wystąpią z tytułu poniesionych kosztów na modernizację dróg publicznych.

Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Mirsk o przystąpieniu do sporządzenia planu z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Mirsk o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania. Otrzymała się również dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Projekt planu uzyskał stosowne opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – *opinia pozytywna z dnia 06 kwietnia 2023 r.*
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lwówku Śląskim – *opinia milcząca.*