

**UCHWAŁA NR LX/657/23**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY MIRSK**

z dnia 26 października 2023 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz Uchwały Nr XLVIII/528/22 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 398, Mirsk 1, a także po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Mirsk zatwierdzonym Uchwałą Nr XLVIII/436/18 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 18 października 2018 r., zmienionym Uchwałą Nr LX/656/23 uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 398 i części działki nr 387dr, Mirsk 1, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu GML – załącznik nr 4.

**§ 2. 1.** Ilekróć w planie jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków; dopuszcza się balkony poza linią zabudowy nie podparte ścianą lub słupami;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały i rysunek planu);
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem tarasów i stropodachów;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane osobno lub razem w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;

- 8) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
- a) urządzenia budowlane;
  - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
  - c) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi pieszce, ciągi pieszo-jezdne, drogi rowerowe;
  - d) parkingi, dojścia, dojazdy;
  - e) garaże, budynki gospodarcze;
  - f) zielen urządzoną;
  - g) obiekty małej architektury;
  - h) budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy mechaniczne, schody, boiska sportowe, korty tenisowe; W/w elementy powinny być bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, na której znajduje się najwyżej położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub najwyżej położony punkt konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu jego usytuowania.
- 11) **dachu dwuspadowym** – należy przez to rozumieć, że główny, najwyższy dach składa się z dwóch, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia; połacie dachu głównego mają wspólną kalenicę; w dachu tym mogą występować lukarny i wybudówki, których szczyty zadaszeń są co najmniej o 1 m niższe niż kalenica dachu głównego; do dachu dwuspadowego zaliczamy również dach z naczółkami.
- 12) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć, że dach główny składa się z dwóch lub większej ilości, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia; dach wielospadowy może powstać z połączenia dachów dwupołaciowych stykających się ze sobą pod kątem prostym, a ich kalenice mogą być na tej samej lub różnych wysokościach; wyklucza się dachy kopertowe.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym, jako:

- 1) **drogi publiczne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) **drogi wewnętrzne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację ogólnodostępnej drogi niezaliczonej do żadnej kategorii dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 4) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu takich budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 5) **zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku letniskowego lub budynku rekreacji indywidualnej lub zespołu takich budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 6) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków służących działalności usługowej (w tym usług publicznych) oraz obiektów użyteczności publicznej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu i wykluczeniem działalności związanej z obsługą i naprawą

pojazdów mechanicznych, usługami blacharskimi, lakierniczymi i wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych oraz myjni samochodowych i stacji paliw;

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

§ 3. 1. Ustala się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) MN – MW – ML – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Następujące oznaczenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) ustalenia wyrażone w postaci numeru i symbolu porządkowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) stanowisko archeologiczne;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;
- 6) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu dla terenów sąsiadujących z linią kolejową;
- 7) granice obszaru objętego planem miejscowym tożsame z granicami strefy „OW” obserwacji archeologicznej.

3. Oznaczenia graficzne planu nie wymienione w ust. 2 są ustaleniami informacyjnymi.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 4. 1. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach; linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej (za wyjątkiem obiektów kubaturowych);
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy tej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w formie kontenerów (z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i tymczasowych obiektów na potrzeby obsługi inwestycji);
- 4) zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów z bali drewnianych w stylu „zakopiańskim – góralskim”;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnej, letniskowej, rekreacji indywidualnej i usługowej o powierzchni mniejszej lub równej 35 m<sup>2</sup>;
- 7) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych o wysokości powyżej 15,0 m;
- 8) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pastelii, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 9) zakaz stosowania pokryć dachowych w postaci papy, gontu bitumicznego, blachodachówki;
- 10) gabaryty obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Z uwagi na brak audytu krajobrazowego sporządzanego przez organ Samorządu Województwa plan nie wskazuje granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 5.** Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) obowiązek nie przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami:
  - a) dla terenu MN – MW – ML - jak dla terenów zabudowy mieszkalno - usługowej;
  - b) dla terenu U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;
- 2) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad:
  - a) zakazuje się tworzenia miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
  - b) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
- 3) z terenów utwardzonych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
- 7) 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.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§ 6. 1.** W obszarze planu nie występują:

- 1) obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków;
- 2) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dobra kultury współczesnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 4.

3. Cały obszar planu położony jest w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej. W strefie tej wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W obszarze planu występują następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) AZP 82-13- 12 osada, średniowiecze (XIV-XV w.);
- 2) AZP 82-13- 13 osada, średniowiecze (XIV-XV w.).

5. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prac ziemnych oraz odkrycia innych zabytków, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**§ 7.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolem 1MN – MW – ML i 2MN – MW – ML.**

**§ 8. 1.** Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) dopuszczalne: tereny usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) realizacja zabudowy wielorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 3) realizacja zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 4) realizacja zabudowy usługowej w formie wolnostojącej;
- 5) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej, dopuszcza się realizację garaży w formie bliźniaczej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla MN i ML: 0,30;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla MW: 0,45;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,15;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 6) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego, usługowego: do 10,0 m;
- 7) wysokość do kalenicy budynku wielorodzinnego: do 12,0 m;
- 8) wysokość do kalenicy budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej: do 8,0 m;
- 9) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 5,0 m;
- 10) szerokość elewacji frontowej: od 8,0 do 20,0 m;
- 11) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 300 do 450;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 5;
- 13) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 8.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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.**

§ 9. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział 9.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 50,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki: 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie od 700 do 1100;
- 4) wyżej wymienione parametry nie dotyczą infrastruktury technicznej i drogowej.

## **Rozdział 10.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 11. 1. Ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w zagospodarowaniu, na terenach położonych w pasach technologicznych od napowietrznych oraz doziemnych linii elektroenergetycznych.

2. Ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu dla terenów sąsiadujących z linią kolejową nr 336 o szerokości 20,0 m, w której należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.**

§ 12. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:

- 1) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z drogi dojazdowej i drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem w wybranych miejscach na rysunku planu:

- 1) 1KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 8,0 m;
- 2) 1KR: komunikacja drogowa wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 2,0 m (na poszerzenie w granicach planu) do 5,0 m.

3. Dopuszcza się komunikację drogową wewnętrzną o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek.

4. W granicach linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów związanych z obsługą komunikacji w trybie obowiązujących przepisów.

5. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 2 m.p./1 mieszkanie (w tym jedno w garażu);
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2 m.p./1 mieszkanie;
- 3) na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej-2 m.p./1 lokal;
- 4) na terenach zabudowy usługowej- 1 m.p./50 m<sup>2</sup> p.u. lub 1 m.p. / 5 zatrudnionych;
- 5) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla rowerów: 0,5 stanowiska dla samochodów – jeżeli liczba stanowisk wynosi 7;
- 7) dopuszcza się dodatkowo uwzględnienie w bilansie przyulicznych miejsc postojowych.

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej (na terenach, które nie posiadają sieci kanalizacyjnej), zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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.

4. 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.

5. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego.

6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;
- 2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

7. 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.

8. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 14. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak przedmiotu takich ustaleń.

## **Rozdział 13.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.**

§ 15. Plan ustala stawkę procentową w wysokości 25%, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 14.**

### **Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Mirsk.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Gminy Mirsk

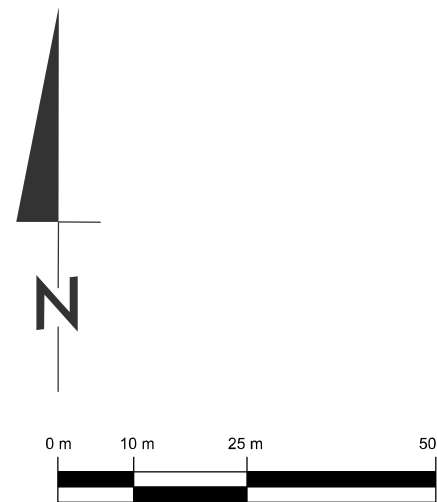
**Antoni Alchimowicz**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁKI NR 398, MIRSK 1

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LX/657/23  
RADY MIEJSKIEJ GMINY MIRSK  
Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2023R.

OBRĘB MIRSK 1

RYSUNEK PLANU W SKALI 1 : 1 000



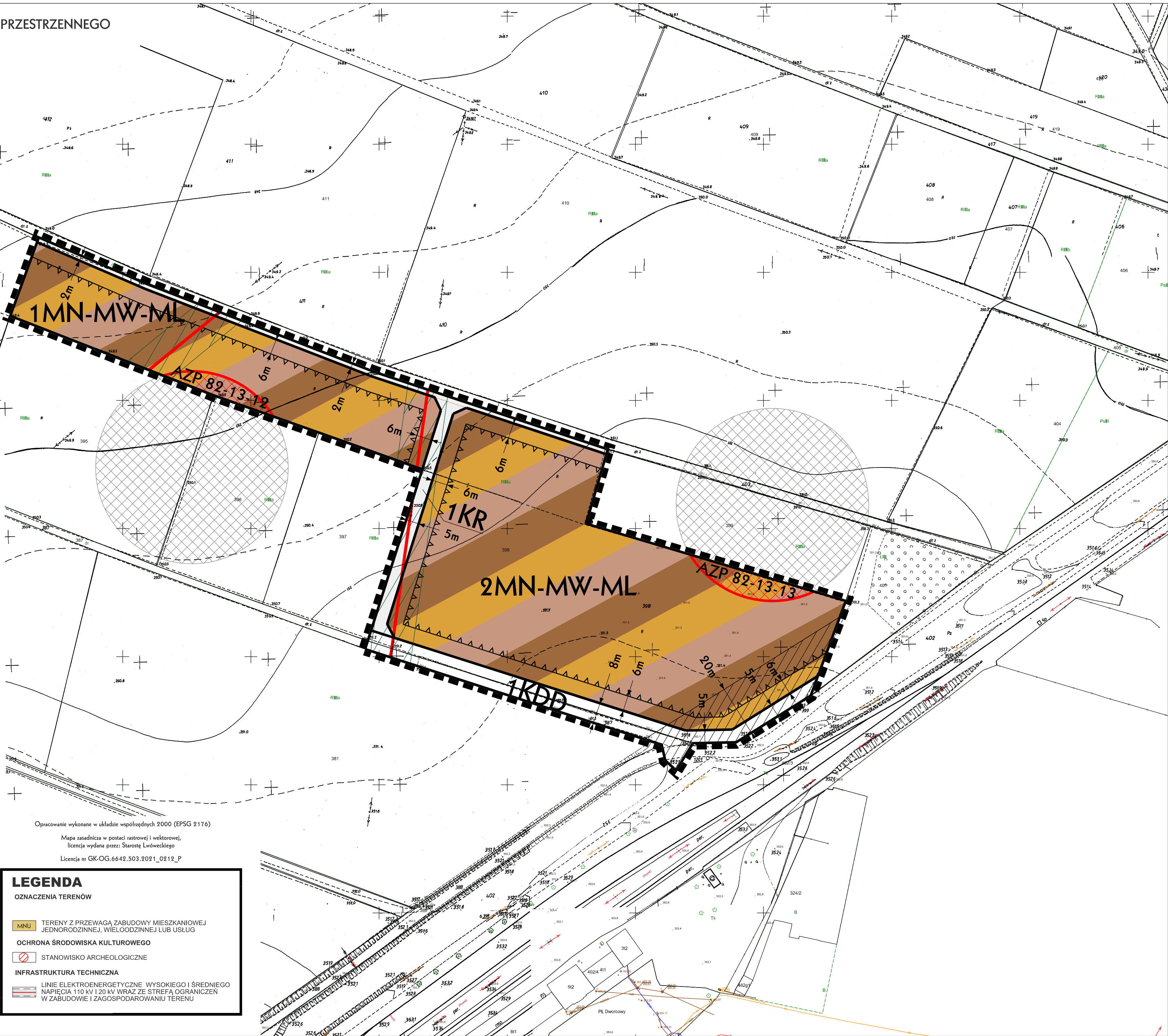
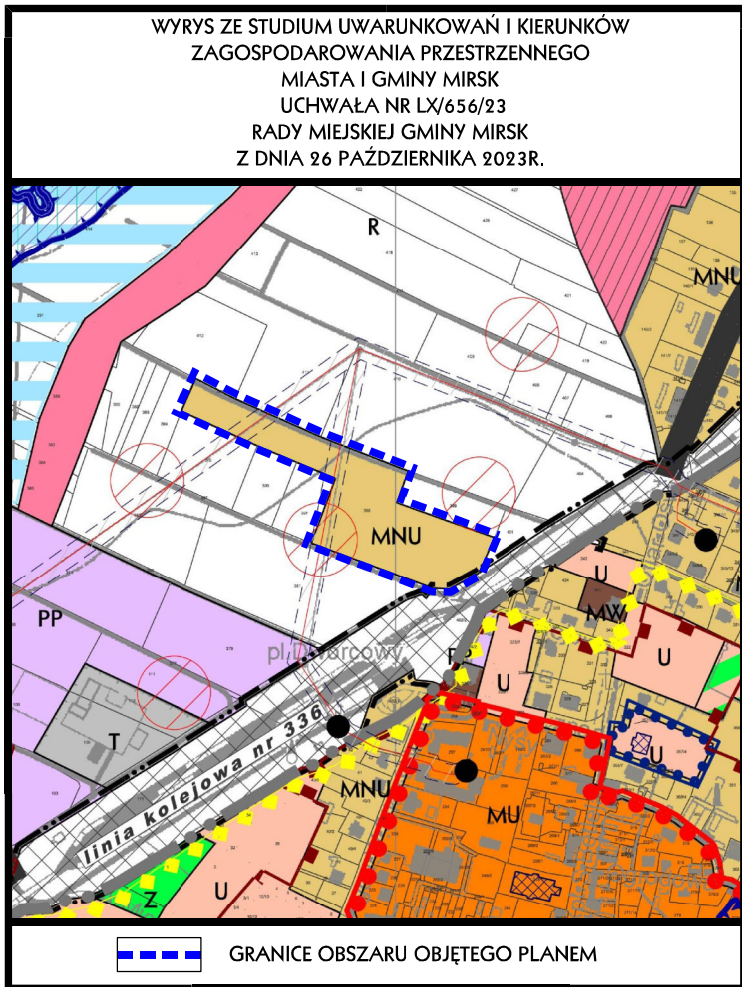
**LEGENDA**

**OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN-MW-ML TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- ⊗ STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- ▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6m WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI
- STREFA OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU DLA TERENÓW SASIADUJĄCYCH Z LINIĄ KOLEJOWĄ
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM TOŻSAMIE Z GRANICAMI STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- 20 kV LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIAZUJĄ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA



**LEGENDA**

**OZNACZENIA TERENÓW**

- MNU TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WIEŁORODZINNEJ LUB USŁUG

**OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

- ⊗ STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

- 110 kV i 20 kV LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 110 kV I 20 kV WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

**Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr LX/657/23  
Rady Miejskiej Gminy Mirsk  
z dnia 26 października 2023 r.**

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2023 poz. 977 ze zm.) Rada Miejska Gminy Mirsk rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

W związku z brakiem zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 398, Mirsk 1, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr LX/657/23  
Rady Miejskiej Gminy Mirsk  
z dnia 26 października 2023 r.**

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2023 poz. 977 z póź. zm.) Rada Miejska Gminy Mirsk rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Ustala się finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także finansowanie wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego i związanych z ustaleniami planu w kwocie około 369.260,00 zł na modernizację dróg (poszerzenia).

2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) fundusze Unijne;
- 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) kredyt bankowy;
- 5) emisja obligacji komunalnych;
- 6) inne źródła finansowania.

§ 2. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w § 1 ust. 2, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykorzystanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Mirsk.

**Załącznik nr 4**  
**do Uchwały Nr LX/657/23**  
**Rady Miejskiej Gminy Mirsk**  
**z dnia 26 października 2023 r.**  
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2023, poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr LX/657/23**  
**Rady Miejskiej Gminy Mirsk**  
**z dnia 26 października 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 2023 r. poz. 977), 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;
  - dogodnie 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 budowę sieci infrastruktury technicznej i modernizację dróg publicznych (poszerzenia).

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 pozytywna z dnia 12 kwietnia 2023 r.*