

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Gminy Mirsk
z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w granicach administracyjnych miasta Mirsk.

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 29 kwietnia 2021 r. podjęła Uchwałę XXX/369/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w granicach administracyjnych miasta Mirsk.

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.

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 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - MW – tereny zabudowy wielorodzinnej;
 - MNU – tereny zabudowy mieszkalno - usługowej;
 - U – tereny zabudowy usługowej;
 - US – tereny sportu i rekreacji;
 - U,KS – tereny usług oraz obsługi komunikacji samochodowej;
 - FW – tereny odnawialnych źródeł energii (farmy fotowoltaiczne);
 - Z – tereny zieleni naturalnej;
 - ZL – tereny lasów;
 - R – tereny rolnicze;
 - P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; tereny zabudowy usługowej;
 - WS – tereny wód powierzchniowych;
 - KD – tereny dróg publicznych: KDZ: zbiorczych, KDD: dojazdowych;
 - Kp – tereny ciągu pieszo – rowerowego;
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych;
 - Tereny infrastruktury technicznej: E – elektroenergetyka, G – stacja gazowa średniego ciśnienia, NO – oczyszczalnia ścieków.

Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy usługowej w formie wolnostojącej. Ustalono także odpowiednią linię zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych, w tym od drogi wojewódzkiej.

- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Dla terenów Z – zieleni nieurządzonej ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 95% terenu. Wzdłuż rzeki Kwisy wprowadzono tereny zieleni naturalnej o linię zabudowy w odległości 10,0 m.
- 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 terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów 60.MNU, 61.MNU i 62.MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów pozostałych MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;
 - ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
 - gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad: dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych; lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne; w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania; zakazuje się tworzenia nowych 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.
- 4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ustalono:
- obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - stanowiska archeologiczne;
 - granicę strefy „B” historycznego układu ruralistycznego;
 - granicę strefy „OW” obserwacji archeologicznej.
 - dla obiektów ujętych w rejestrze (wieża ciśnień) oraz w gminnej ewidencji zabytków ustalono stosowne wymogi w zakresie wystroju architektonicznego obiektów.
- 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 zbiorczych i dojazdowych, powiązanych z drogą wojewódzką;
 - możliwości i perspektywy dalszego rozwoju wsi 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; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenów położonych w strefie ochronnej 150,0 m od cmentarza;

- 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;
 - 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;
 - w granicach opracowania planu zlokalizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia: gazociąg średniego ciśnienia relacji odgałęzienie Mirsk, DN 250; stacja gazowa średniego ciśnienia SP Mirsk; dla ww. gazociągu należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, strefą kontrolowaną o szerokości (po 8,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach), stanowiącą obszar służący do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację; zasady zagospodarowania w strefie kontrolowanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
 - przez teren opracowania przebiega przesyłowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Mikułowa - Cieplice, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach), w którym obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
 - 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 o mocy nie przekraczającej 500 kW 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 porządkowania ładu przestrzennego, prowadzonej polityki w zakresie pozyskiwania energii odnawialnych oraz zgłoszonych wniosków do studium uwarunkowań oraz planu miejscowego.

Granice planu objęto wybrane tereny w granicach administracyjnych miasta Mirsk. Tereny miasta Mirsk posiadają obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Rozpatrzo

wnioski składane zarówno przy opracowaniu studium uwarunkowań oraz obecnie sporządzanego planu miejscowego. W projekcie planu uwzględniono także także potrzeby własne gminy w zakresie rozszerzenia usług i zabudowy mieszkaniowej.

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 dróg powiatowych i drogi wojewódzkiej poprzez obsługę z dróg klas niższych. Istniejąca i nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych. Natomiast wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi dojazdowe i wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.
- 2) Istniejąca i 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 kontynuację budowy infrastruktury technicznej oraz modernizacji 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 w dniach od 02.11.2022 r. do 24.11.2022 r. z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania do dnia 08.12.2022 r. W dniu 16.11.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi.

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

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – *opinia z dnia 11 lipca 2022 r.*
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lwówku Śląskim – *opinia z dnia 02 lipca 2022 r.*