UCHWAŁA NR LIII/300/10
RADY MIEJSKIEJ GMINY MIRSK

z dnia 14 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mirsk w granicach administracyjnych dla działek o nr 228, 252/2, 252/3, 251, 253 i cz. 252/1, obręb Mirsk II

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z póź. zmianami) oraz Uchwały Nr XXXIX/220/09 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 26.06.2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mirsk, uchwalonego Uchwałą nr XL/284/06 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 24 lutego 2006 r., oraz zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mirsk, uchwaloną Uchwałą nr XLI/238/09 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 25 września 2009 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mirsk w granicach administracyjnych dla działek o nr 228, 252/2, 252/3, 251, 253 i cz. 252/1, obręb II Mirsk, zwaną dalej „planem", w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:500 – załącznik nr 1,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag 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.

3. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mirsk w granicach administracyjnych, uchwalony uchwałą nr XL/285/06 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 24 lutego 2006 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 82, poz. 1318 z 18.04.2006 r.) z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projektowanej oraz obsługi komunikacji samochodowej – garaże, na przeznaczenie pod usługi handlu.

4. Załącznik nr 1 stanowi integralną część niniejszej uchwały.

5. Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) 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.

§ 2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

1) „plan" – należy przez to rozumieć zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Mirsk w granicach administracyjnych dla działek o nr 228, 252/2, 252/3, 251, 253 i cz. 252/1, obręb II Mirsk;

2) „podstawowe przeznaczenie terenu "– należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;

3) „uzupełniające przeznaczenie terenu" - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i które nie zmienia generalnego charakteru zagospodarowania terenu;

4) „gabaryt obiektu"- należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, określające jego wysokość i wymiary ścian zewnętrznych;

5) „obowiązująca linia rozgraniczająca"- należy przez to rozumieć linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;

6) „nieprzekraczalna linia zabudowy"- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku; dopuszcza się możliwość przekroczenia ww. linii elementami nie kubaturowymi i nie zadaszonymi, wykonanymi na gruncie, jak: schody, rampy, tarasy;

7) „teren"- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;

8) „tymczasowe zagospodarowanie"- należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym zapisami planu;

9) „uciążliwości"- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i in.;

10) „wskaźniku zabudowy" – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynku do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;

11) „zabudowa"- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;

12) „wysokość kalenicy" – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku mierzony w metrach od poziomu głównego wejścia do budynku do poziomu kalenicy;

13) „pylon reklamowy" – należy przez to rozumieć nośnik informacji związany z danym obiektem.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

1) UH – tereny usług handlu;

2) KDpj – tereny dróg publicznych: pieszo-jezdnych.

2. Oznaczenia na rysunku planu drogi dojazdowej KD-D i proponowanego wjazdu, położonych poza obszarem opracowania planu nie są ustaleniami obowiązującymi i stanowią jedynie informację.

3. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązujące.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem UH ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi handlu (handel detaliczny i hurtowy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m2), administracja i obsługa działalności gospodarczej);

2) dopuszczalne:

- parkingi i place;
- obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury,
- urządzenia niezbędne dla obsługi handlu,
- pylon reklamowy.

2. Ustala się realizację jednego obiektu usługowego na terenie oznaczonym UH.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. Dla terenów objętych miejscowym planem ustala się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;

2) preferowanie wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego oraz innych ekologicznych nośników energii i paliw, dla wyeliminowania tzw. „niskiej" emisji zanieczyszczeń powietrza;

3) odpady komunalne gromadzone w zamykanych kubłach, wywożone na składowisko odpadów komunalnych;

4) prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

5) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi;

6) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z planowanym wprowadzeniem nowej zabudowy; w obszarach zieleni dopuszcza się lokowanie innych funkcji pod warunkiem nie przekroczenia 20% ich powierzchni ogólnej włącznie z dojazdami i parkingami; należy wprowadzać zieleń średnio wysoką oraz wysoką o maksymalnej intensywności oraz doborze gatunkowym gwarantującym długotrwałe utrzymanie zieleni.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6. 1. Wyznacza się strefę „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, w obrębie której ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:

1) obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz,

2) architektura obiektu usługowego winna być dostosowana do współczesnych form usługowych oraz być kształtowana z uwzględnieniem lokalnej tradycji architektonicznej obiektów o analogicznej funkcji w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki,

3) obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych (np. związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji), lokalizacji masztów, dużych urządzeń technicznych, kolidujących z krajobrazem kulturowym, za wyjątkiem pylona reklamowego;

4) zabrania się prowadzania przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacji budynku;

5) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

2. Wyznacza się strefę „OW" ochrony potencjalnej eksploracji archeologicznej, w obrębie której ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:

1) wszelkie działalności inwestycyjne polegające na prowadzeniu robót ziemnych wymagają opinii. uzgodnienia i pozwoleń z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu – Delegatura w Jeleniej Górze,

2) roboty ziemne w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych oraz w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym,

3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych o fakcie należy zawiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu – Delegaturę w Jeleniej Górze.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7. Dla terenów objętych planem ustala się:

1) wykonanie nawierzchni chodników i placów z trwałych materiałów o ujednoliconej formie i kolorystyce";

2) zastosowanie ujednoliconego zestawu latarń i innych obiektów małej architektury".

Rozdział 7.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 8. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla zabudowy usługowej oznaczonej w planie symbolem UH:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy dla budynku handlowego: 0,40;

2) wysokość do kalenicy: do 12,0 m;

3) wysokość pylonu reklamowego: do 12,0 m;

4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 - 40 stopni;

5) dach kryty dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze naturalnym;

6) bryła budynku rozczłonkowana lub składająca się z kilku brył połączonych łącznikami;

7) zastosować w elewacji materiały naturalne: szkło, ceramika, kamień, drewno, tynk; podziały dowolne.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. 1. Nie wprowadza się ustaleń innych, niż podano w § 6.

2. W obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 10. Ustala się zakaz podziału nieruchomości za wyjątkiem podziałów pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Dla obiektów infrastruktury technicznej nie ustala się minimalnej powierzchni działki.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 11. Dla terenów objętych ustaleniami planu ustala się zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych;

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Układ komunikacji drogowej w obszarze objętym planem tworzy droga pieszo-jezdna w liniach rozgraniczających według granic ewidencji gruntów.

2. Obsługa terenów poprzez istniejący wjazd z drogi KDD (gminnej) na zasadach określonych przez zarządcę drogi.

3. Minimalna odległość linii zabudowy w odległości 27,0 m od granicy działki z drogą KDD oraz w odległości 5,0 m od granicy działki z drogą KDpj.

4. Dla zabudowy usługowej w granicach działek budowlanych należy przewidzieć zgodnie z przepisami odpowiednią ilość miejsc parkingowych w oparciu o wskaźnik: 1 miejsce p. / 50 m2 powierzchni użytkowej.

5. Ustala się zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, według warunków przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez administratora sieci.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji miejskiej, zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci.

3. Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych na teren własny nieutwardzony.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń.

5. Zaopatrzenie w gaz – ewentualna budowa rozdzielczej sieci gazowej na terenach objętych planem następować będzie w oparciu o obowiązująca ustawę Prawo energetyczne oraz rozporządzenia wykonawcze, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego.

6. Ustala się następujące warunki zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci energetycznej wydanymi przez operatora sieci; w przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia o raz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne; określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zaopatrzenia na moc; w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na terenie objętym niniejszym planem, przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod ich budowę. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowych istnieje możliwość innej lokalizacji;

2) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;

3) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi operator sieci.

7. Środki łączności – przyłącze z sieci wg technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych przez Zakład Telekomunikacji.

8. Rozbudowa i wszelkie zmiany w układzie sieci infrastruktury technicznej (w tym przełożenie lub budowa uzupełniającego układu sieci) jest możliwa w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

9. Gospodarowanie odpadami – odpady komunalne do zamykanych kubłów, wywożone na składowisko odpadów komunalnych.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania lub możliwość czasowego wykorzystania terenu na inne funkcje niż wskazane w planie, pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu i zagospodarowaniu terenów i obiektów sąsiadujących.

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 o wysokości 30 %, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z póź. zmianami).

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Gminy Mirsk

Danuta Ławnikowska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIII/300/10
Rady Miejskiej Gminy Mirsk
z dnia 14 czerwca 2010 r.
Zalacznik1.JPG

zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Mirsk w granicach administracyjnych dla dzialek o nr 228, 251, 252/1, 252/2, 252/3, 253 obręb Mirsk-II

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIII/300/10

Rady Miejskiej Gminy Mirsk

z dnia 14 czerwca 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z póź. zmianami) Rada Miejska Gminy Mirsk rozstrzyga co następuje:

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/300/10

Rady Miejskiej Gminy Mirsk

z dnia 14 czerwca 2010 r.

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 (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z póź. zmianami) Rada Miejska Gminy Mirsk rozstrzyga co następuje:

1. uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mirsk w granicach administracyjnych dla działek o nr 228, 252/2, 252/3, 251, 253 i cz. 252/1, obręb II Mirsk nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz ich finansowania.