

**Projekt**

z dnia 7 marca 2023 r.  
Sporządziła: Aldona Misiek-Nowicka  
Zatwierdzony przez P. Annę Owczarek  
Skonsultowano z kancelarią prawną  
KPMZ mec. Dawidem Gryształem

**UCHWAŁA NR LXI/.../2023  
RADY MIEJSKIEJ W WIERUSZOWIE**

z dnia 31 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie  
geodezyjnym Mirków i Kowalówka w gminie Wieruszów.**

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) w związku z uchwałą Nr XXXVI/284/2021 Rady Miejskiej w Wieruszowie z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mirków i Kowalówka w gminie Wieruszów, stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieruszów, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mirków i Kowalówka w gminie Wieruszów, zwany dalej planem.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXXVI/284/2021 Rady Miejskiej w Wieruszowie z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mirków i Kowalówka w gminie Wieruszów, przedstawiono na rysunku planu.

**§ 3.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, przedstawiający obszar objęty planem, stanowiący załącznik Nr 1;

- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, przedstawiony na rysunku planu, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;
- 4) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;
- 5) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o dowolnej geometrii, w których żadna z części składowych nie przekracza nachylenia 12<sup>0</sup> (nie dotyczy świetlików dachowych);
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;

**§ 5.** 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie poszczególnych elementów przestrzeni wskazanych na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę, a w szczególności, w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu:

- 1) położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy:
  - a) podziemnej części budynku,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami, w szczególności urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynnę, rurę spustową, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dróg publicznych;
- 3) w przypadku gdy dach istniejącego budynku w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się także stosowanie rodzaju dachu jaki jest w istniejącym budynku;
- 4) zasady zagospodarowania, poza obiektami wyszczególnionymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, obejmują:
  - a) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
  - b) możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych.

**§ 7.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 3) rozwiązanie kolizji z ciekami oraz urządzeniami melioracji wodnych powinno być zgodne z przepisami odrębnymi oraz zapewnić prawidłowy odpływ wód;
- 4) obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć:
  - a) chów i hodowla zwierząt,
  - b) ubój zwierząt,
  - c) instalacje związane z przetwarzaniem odpadów;

- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 5 i z wyjątkiem następujących:
- a) wiercenia wykonywane w celu składowania odpadów promieniotwórczych,
  - b) grzebowiska zwłok zwierzęcych,
  - c) stanowiska testowania silników, turbin lub reaktorów,
  - d) instalacje do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
  - e) instalacje do przetwarzania produktów zawierających azbest,
  - f) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
  - g) unieszkodliwianie lub odzysk materiałów wybuchowych,
  - h) tory wyścigowe lub próbne dla pojazdów mechanicznych,
  - i) punkty do zbierania, w tym przeładunku:
    - złomu, z wyłączeniem punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
    - odpadów wymagających uzyskania zezwolenia na zbieranie odpadów z wyłączeniem odpadów obojętnych oraz punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
- 8) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) o mocy przekraczającej 100 kW, w odniesieniu do działki budowlanej,
  - b) wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 10) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 11) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych, w sąsiednich terenach chronionych akustycznie.

**§ 8.** Z uwagi na brak obszarów i obiektów wymagających ochrony, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się innych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, niż określone w ustaleniach szczegółowych oraz przepisach §6.

**§ 10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV w odległości od 0,0 m do 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 2) w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV:
  - a) obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) likwidacja wskazanej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV powoduje likwidację wyznaczonej dla niej strefy ochronnej;
- 4) minimalną odległość budynków od granicy lasu należy przyjmować wg przepisów odrębnych;
- 5) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 6) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

**§ 11.** Granice i sposoby 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:

- 1) obszar objęty planem nie znajduje się w terenie górniczym;
- 2) w obszarze objętym planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w obszarze objętym planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) w obszarze objętym planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - 3000 m<sup>2</sup> dla terenów PU,
    - 700 m<sup>2</sup> dla terenu MN,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 45<sup>0</sup> – 90<sup>0</sup>,
  - d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

**§ 13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, niż dotychczasowy.

**§ 14.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) nie ustala się dla terenów oznaczonych symbolem KDD, WS,
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolem PU, MN.

**§ 15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,
  - b) naziemnych sieci elektroenergetycznych, przy czym budowa oraz rozbudowa dotyczy jedynie sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
  - c) sieci gazowych,
  - d) sieci wodociągowych,

- e) sieci kanalizacyjnych,
  - f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
- a) zaopatrzenie w wodę:
    - z sieci wodociągowej,
    - z ujęć wód podziemnych,
    - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) odprowadzanie ścieków:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - do sieci kanalizacji deszczowej,
    - w ramach terenu biologicznie czynnego, w szczególności do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej,
    - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7 pkt 8,
  - e) zaopatrzenie w gaz:
    - z sieci gazowej,
    - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło:
    - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
    - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7 pkt 8,
  - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) rezerwuje się teren na poszerzenie i urządzenie dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) lokalizacja w drogach publicznych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wg przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dróg wewnętrznych obsługujących tereny z drogami publicznymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i usługowych,
    - budynków magazynowych, biurowych i socjalnych,
    - budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
    - hoteli robotniczych,
  - b) lokalizacja składów, instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych,
  - c) dopuszcza się lokalizację parkingów,
  - d) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10 m;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
    - dla obiektów biurowych jedno stanowisko na czterech zatrudnionych,
    - dla obiektów produkcyjnych jedno stanowisko na pięciu zatrudnionych,
    - dwa stanowiska na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,
    - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składów i magazynów,



- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych obiektów usługowych,
- b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - utwardzenie gruntu,
  - garaż,
  - budynek garażowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - maksymalna: 1,8,
  - minimalna: 0,001,
- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
  - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. a: 12 m,
  - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 20 m,
- i) dachy:
  - dwuspadowe o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,
  - wielospadowe o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,
  - jednospadowe o kącie nachylenia do 20<sup>0</sup>,
  - płaskie,
  - pilaste,
- j) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze błękitnym oraz w kolorze niebieskim.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady zagospodarowania:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków gospodarczych,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan, szklarni,
  - c) dopuszcza się lokalizację parkingów,
  - d) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
    - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 stanowisko na mieszkanie,
  - b) sposób realizacji miejsc do parkowania:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna: 1,0,
    - minimalna: 0,001,
  - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. a: 9 m,
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. b: 7 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 15 m,

- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , wielospadowe o kącie nachylenia  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , przy czym:
- dopuszcza się przekrycia facjat, lukarn, ryzalitów, wykuszy oraz zadaszenia balkonów, tarasów, wejść do budynków, również o innym kącie nachylenia,
  - dopuszcza się przekrycie dachem płaskim, w tym dachem zielonym, lecz w rzucie poziomym dach płaski nie może przekroczyć 50% powierzchni całego dachu budynku,
  - w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych o wysokości do 5 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia  $13^{\circ}$ - $30^{\circ}$  oraz płaskie na całej powierzchni, w tym dachy zielone,
- j) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze błękitnym oraz w kolorze niebieskim.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) lokalizacja cieków wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,
- 3) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej, a w szczególności linii elektroenergetycznej;
- 4) możliwość realizacji przepustów;
- 5) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;
- 2) teren:
  - a) 1KDD o szerokości od 5,7 m do 12,0 m z lokalnym poszerzeniem na skrzyżowanie stanowi drogę dojazdową oraz poszerzenie drogi dojazdowej,
  - b) 2KDD o szerokości od 3,1 m do 5,0 m stanowi poszerzenie drogi dojazdowej;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/.../2023  
Rady Miejskiej w Wieruszowie  
z dnia 31 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mirków i Kowalówka w gminie Wieruszów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 23 stycznia 2023 r. do 17 lutego 2023 r. Uwagi do przedmiotowego dokumentu można było składać od dnia 23 stycznia 2023 r. do 6 marca 2023 r. We wskazanym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/.../2023  
Rady Miejskiej w Wieruszowie  
z dnia 31 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) Rada Miejska w Wieruszowie, biorąc pod uwagę rozstrzygnięcia planu w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, stwierdza, iż dla celów realizacji przedmiotu planu, nie zostaną wywołane nowe zadania inwestycyjne, które należą do zadań własnych gminy, wobec czego nie uwzględnia się wydatków z tym związanych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/.../2023  
Rady Miejskiej w Wieruszowie  
z dnia 31 marca 2023 r.

Załącznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## **UZASADNIENIE**

### **DO UCHWAŁY NR LXI/.../2023 RADY MIEJSKIEJ W WIERUSZOWIE Z DNIA 31 MARCA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MIRKÓW I KOWALÓWKA W GMINIE WIERUSZÓW**

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747)./

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską w Wieruszowie ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mirków i Kowalówka w gminie Wieruszów jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XXXVI/284/2021 Rady Miejskiej w Wieruszowie z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Mirków i Kowalówka w gminie Wieruszów.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie terenów zabudowy, w zgodzie z polityką przestrzenną gminy, zasadami ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieruszów przyjętym uchwałą Nr XXV/191/2016 Rady Miejskiej w Wieruszowie z dnia 24 maja 2016 r. sformułowano „Zasady określania ustaleń studium w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania i przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.

Między innymi zapisano:

„Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie oraz granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Dopuszcza się zatem dokonywanie korekt granic poszczególnych terenów na etapie ustalania przeznaczenia w planach miejscowych wynikających z lokalnych uwarunkowań”.

oraz:

„Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów należy traktować jako wielkości wyjściowe. Przy sporządzaniu planów miejscowych, każdorazowo należy przeanalizować uwarunkowania przestrzenne danego terenu w odpowiednim stopniu uszczegółowienia oraz dostosować podane wielkości do zamierzeń przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych”.

W związku z powyższym, uznaje się, iż ustalenia przedmiotowego planu miejscowego są zgodne z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieruszów.



W projekcie planu wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odniesieniu do dróg, ale także terenów zabudowy zagrodowej. Ma to na celu zapewnienie odpowiednich warunków dla zabudowy zagrodowej.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy, w sposób przedstawiony w poniższej tabeli.

<b>Lp.</b>	<b>wymogi</b>	<b>sposób realizacji wymogów</b>
1.	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu z ustaleniem wymagań dotyczących architektury
2.	walory architektoniczne i krajobrazowe	określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów obiektów
3.	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego
4.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	z uwagi na brak obszarów i obiektów wymagających ochrony, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej
5.	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	ustalenie zasad ochrony środowiska, lokalizacja w drogach miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wg przepisów odrębnych
6.	walory ekonomiczne przestrzeni	zapisy, które nie powinny powodować roszczeń odszkodowawczych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium
7.	prawo własności	zagospodarowanie terenu możliwie w najmniejszym stopniu ingerujące w grunty stanowiące własność prywatną
8.	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	brak ograniczeń, które uniemożliwiłyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń
9.	potrzeby interesu publicznego	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, ustalenie stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
10.	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury
11.	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	obwieszczenia o możliwości składania wniosków
12.	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	możliwość wglądu przez zainteresowanych
13.	potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, w tym określenie sposobu zaopatrzenia w wodę

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, ustalając przeznaczenie terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zawarte m. In. w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony, zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co wyjaśnia poniższa tabela.

Lp	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
1.	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	obszar planu jest zbyt mały, by mieć realny wpływ na transportochłonność układu przestrzennego, plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
2.	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	nie dotyczy, nie projektuje się nowej zabudowy mieszkaniowej
3.	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	plan nie ogranicza możliwości urządzania parkingów dla rowerów oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów
4.	<p>dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</p> <p>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. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</p> <p>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</p>	plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy to 28 lipca 2016 r.

Plan miejscowy będzie miał znikomy wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu miejscowego, przewiduje się nieznacznie ale korzystny dla gminy Wieruszów bilans finansowy związany z podatkiem od nieruchomości.