

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI MIRÓW  
STARY, CZĘŚĆ NR 1**

**PROJEKT UCHWAŁY RADY  
GMINY MIRÓW**

**GLÓWNY PROJEKTANT**

mgr Krzysztof Parszewski – WA-449

**ZAGOSPODAROWANIE  
PRZESTRZENNE**

mgr Krzysztof Parszewski  
inż. Jakub Kałużny

**OCHRONA  
ŚRODOWISKA**

mgr Krzysztof Parszewski  
inż. Jakub Kałużny

**ŁÓDŹ 2023**

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Mirów**

**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**dla części miejscowości Mirów Stary, część nr 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII/150/2021 Rady Gminy Mirów z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mirów Stary, zmienioną uchwałą Nr XLIII/249/2023 Rady Gminy Mirów z dnia 24 marca 2023 r., **Rada Gminy Mirów** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mirów Stary, część nr 1 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mirów i **uchwala, co następuje:**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mirów Stary, część nr 1, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Mirów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Mirów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozdział 1**

**Ustalenia wprowadzające**

**§2.**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
  - 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie oraz któremu powinno być podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne;
  - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe;
  - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu poza którą nie można sytuować, od strony linii rozgraniczającej, budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;
  - 6) **średnim poziomie terenu** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą

- i najwyższą rzędną projektowanego terenu na obrysie przegród zewnętrznych budynku lub na obrysie obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, lub w przypadku wiat na obrysie zewnętrznym rzutu poziomego zadaszenia wiaty;
- 7) **wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, mierzoną od najwyższego poziomu terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
  - 8) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszoną niebędącą budynkiem;
  - 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
  - 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w powierzchni działki budowlanej;
  - 11) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
  - 12) **drobnej działalności produkcyjnej** – należy przez to rozumieć działalność w zakresie rzemiosła i wytwórczości, realizowaną w budynkach o łącznej powierzchni zabudowy na działce budowlanej nieprzekraczającej 250 m<sup>2</sup>, nie kolidującą z funkcją mieszkaniową i zagrodową, w ramach której jest realizowana; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla występującego lub ustalonego (w planie miejscowym) w sąsiedztwie typu zabudowy ani wywoływać drgań na granicy działki budowlanej, do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny; powierzchnia zabudowy budynków o tej funkcji nie może zajmować więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej; w terenach, których przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa, budynki drobnej działalności produkcyjnej mogą powstać wyłącznie po oddaniu do użytku budynku mieszkalnego na tej samej działce budowlanej;
  - 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Definicje umieszczone w ust. 1 należy stosować z uwzględnieniem zapisów zawartych w ustaleniach planu, a także jeżeli z dalszych ustaleń planu nie wynika inaczej.
  3. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

### §3.

1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §1 niniejszej uchwały ustala się:
  - 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 kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 12) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
  - 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) oznaczenia obowiązujące:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
  - e) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem porządkowym,
  - f) przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
  - b) obszary wpisane do rejestru zabytków,
  - c) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko - Szydłowieckie,
  - d) granice pasów izolujących teren cmentarny (50 m),
  - e) granice pasów izolujących teren cmentarny (150 m),
  - f) strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§5.

1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:
  - 1) cyfra wyróżnia teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
  - 2) symbol literowy określa przeznaczenie podstawowe terenu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
  - 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
  - 4) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Up**;
  - 5) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ur**;
  - 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
  - 7) tereny zabudowy usług i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U-P**;
  - 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**;
  - 9) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
  - 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
  - 11) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
  - 12) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ**;
  - 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
  - 14) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**.
3. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w

Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

§6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
- 2) dla budynków istniejących:
  - a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:
    - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
    - remont, przebudowę i nadbudowę,
  - b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z ustaleniami planu, dopuszczenie:
    - remontu, przebudowy i nadbudowy,
    - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,
  - c) dopuszcza się nadbudowę obiektów znajdujących się w granicy działki, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości, dla budynków wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
  - e) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 3) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami: 35 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 4) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę;
- 5) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zasady kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
  - a) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U, Up, U-P,**
  - b) inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 6) obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko-Szydłowieckie.

§8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

- 1) ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, wśród których na dzień uchwalenia planu znajdują się następujące obiekty:
  - a) Dzwonnica Kościoła pw. Matki Boskiej Częstochowskiej, oznaczona na rysunku planu jako obiekt wpisany do rejestru zabytków,
  - b) Park podworski, oznaczony na rysunku planu jako obszar wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obowiązek ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wśród których na dzień uchwalenia planu znajdują się następujące obiekty:
  - a) Krzyż na cokole, oznaczony na rysunku planu nr 1,
  - b) Dzwonnica Kościoła pw. Matki Boskiej Częstochowskiej, oznaczona na rysunku planu nr 2;
- 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
  - a) nakaz przywracania zabytków nieruchomych do jak najlepszego stanu,
  - b) nakaz zachowania oryginalnej (historycznej) formy architektonicznej obiektu, tj.: gabarytów, geometrii dachu, rodzaju pokrycia dachu, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
  - c) nakaz dostosowania współczesnej funkcji obiektów do wartości zabytkowych tych obiektów.

§9. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**, ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko – Szydłowieckie.

§10. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się:

- 1) granice pasów izolujących teren cmentarny (50 m) i (150 m), w odległości 50 m i 150 m od granic cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu których obowiązują:
  - a) ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) w pasie (50 m) o zasięgu 50 m zakaz lokalizacji:
    - zabudowy mieszkaniowej,
    - zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności,
    - zakładów żywienia zbiorowego,
    - ujęć wody pitnej i na potrzeby gospodarcze,
  - c) w pasie (150 m) o zasięgu 150 m zakaz lokalizacji:
    - niepodłączonej do sieci wodociągowej: zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego,
    - ujęć wody pitnej i na potrzeby gospodarcze;
- 2) strefę ograniczeń zabudowy wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, obejmującą pas szerokości 12 m od linii rozgraniczającej lasu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu.

§11. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się na terenach stanowiących przestrzeń publiczną:

- 1) nakaz ujednolicenia charakteru i formy elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, oznakowania tras rowerowych i turystycznych, elementów dekoracyjnych i

- użytkowych, elementów zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki placów) i wydzielonych ciągów pieszych;
- 2) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§12. W zakresie **realizacji celów publicznych** ustala się:

- 1) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym są tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ**;
- 2) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym są:
  - a) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Up**,
  - b) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
  - c) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,
  - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 3) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w pkt 1 i 2, w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§13.

1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** ustala się:
  - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
  - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU, U, Up, Ur, US, U-P, ZP, ZC, KP**:
    - a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla wszystkich terenów, o których mowa w pkt 1-2: od 45° do 90°.
2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej.
3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§14. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
  - a) drogę powiatową nr 3556W klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolami **1KDZ, 3KDZ**,
  - b) drogę powiatową nr 4015W klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDZ**;
- 2) obsługę obszaru objętego planem również poprzez:
  - a) drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDD**,
  - b) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt 3,
  - c) dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu;
- 3) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, drogi polne i dojazdy do działek niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla usług kultu religijnego – 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla usług sportu i rekreacji – 1 miejsce na 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla pozostałych usług – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- e) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na 3 zatrudnionych,
- f) dla obiektów, o których mowa w lit b - e w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 10, co najmniej 5%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 4, należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne, w obrębie działki budowlanej;
- 6) możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) szerokość drogi nie może być mniejsza niż:
    - 5 m – jeżeli droga ma obsługiwać do 4 działek budowlanych,
    - 6 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 4 lecz nie więcej niż 6 działek budowlanych,
    - 8 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 6 działek budowlanych,
  - b) obowiązek włączenia drogi do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne do istniejącego układu dróg publicznych nie jest możliwe oraz droga miałaby obsługiwać więcej niż 4 działki budowlane obowiązek zakończenia drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§15. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej innych niż drogi** ustala się:

- 1) na wszystkich terenach dopuszcza się budowę nowych a także remont, przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy;
- 3) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia zlokalizowane w obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2;
- 4) podane w kolejnych punktach parametry sieci infrastruktury technicznej nie dotyczą przyłączy;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
  - c) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø40 mm;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa: do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
  - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
  - d) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej – Ø150 mm, ciśnieniowej – Ø50 mm;
- 7) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
  - c) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm,
  - d) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych



- dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenazowych w obszarach działek budowlanych;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
    - a) zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła nienaruszających przepisów odrębnych z zaleceniem stosowania nieszkodliwych ekologicznie czynników grzewczych: gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna,
    - b) dopuszczenie zaopatrzenia z urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne, energię geotermalną, wodną oraz energię aerotermalną o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
    - a) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej,
    - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej po jej realizacji lub z indywidualnych źródeł zaopatrzenia,
    - c) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – Ø32 mm;
  - 10) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
    - a) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
    - c) dopuszczenie zasilania z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW (poza odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię wiatru, dla których dopuszcza się urządzenia o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii),
    - d) dopuszczenie wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną również o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U-P**;
  - 11) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
    - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych,
    - b) zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
  - 12) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:
    - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,
    - b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
  - 13) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

§16. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

- 1) 5% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MNU, U, Up, Ur, US, U-P**;
- 2) 0% - dla terenów pozostałych.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

§17.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN - 4MN**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c,
    - b) istniejąca zabudowa zagrodowa z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz realizacji nowych budynków inwentarskich w istniejących zagrodach, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c;

- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) zieleń urządzoną,
  - c) miejsca postojowe,
  - d) wiaty i altany,
  - e) obiekty małej architektury,
  - f) dojścia i dojazdy;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki rekreacji indywidualnej,
  - b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c,
  - c) drobna działalność produkcyjna, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) zbiorniki wodne o powierzchni nie większej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) ciągi piesze i rowerowe.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 6) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
    - a) mieszkalnych: 12m,
    - b) pozostałych: 5 m;
  - 7) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie, a także oparte na łuku.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1, **w granicach pasów izolujących teren cmentarny (150 m)**, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §10 pkt 1 lit. a i c.

#### §18.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNU**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c,
    - b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) zieleń urządzoną,
    - c) miejsca postojowe,
    - d) wiaty i altany,
    - e) obiekty małej architektury,
    - f) dojścia i dojazdy;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) drobna działalność produkcyjna, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c,
    - b) drogi wewnętrzne,
    - c) zbiorniki wodne o powierzchni nie większej niż 1000m<sup>2</sup>,
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - e) ciągi piesze i rowerowe.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 6) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
    - a) mieszkalnych i usługowych: 12 m,
    - b) pozostałych: 5 m;
  - 7) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie, a także oparte na łuku.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1, **w granicach pasów izolujących teren cmentarny (150 m)**, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §10 pkt 1 lit. a i c.

#### §19.

1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) zieleń urządzoną,
    - c) miejsca postojowe,
    - d) wiaty i altany,
    - e) maszty flagowe,
    - f) obiekty małej architektury,
    - g) dojścia i dojazdy;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) drobna działalność produkcyjna, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c,
    - b) lokale mieszkalne wbudowane w budynki o funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c,
    - c) drogi wewnętrzne,
    - d) zbiorniki wodne o powierzchni nie większej niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - e) ciągi piesze i rowerowe,
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 6) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
    - a) usługowych: 15 m,
    - b) pozostałych: 7 m;
  - 7) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie, a także oparte na łuku.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1, **w granicach pasów izolujących teren cmentarny (150 m)**, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §10 pkt 1 lit. a i c.

#### §20.

1. Dla terenów usług publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Up**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) zieleń urządzoną,

- c) miejsca postojowe,
- d) wiaty i altany,
- e) maszty flagowe,
- f) obiekty małej architektury,
- g) dojścia i dojazdy;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) pozostała zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c,
  - b) lokale mieszkalne wbudowane w budynki o funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) ciągi piesze i rowerowe,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 6) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
    - a) usług publicznych: 20 m,
    - b) usług pozostałych: 15 m,
    - c) pozostałych: 7 m;
  - 7) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie, a także oparte na łuku.
- 3. Dla terenów o których mowa w ust. 1, **w granicach pasów izolujących teren cmentarny (150 m)**, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §10 pkt 1 lit. a i c.

## §21.

- 1. Dla terenów usług kultu religijnego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Ur**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) zieleń urządzoną,
    - c) miejsca postojowe i parkingi,
    - d) wiaty i altany,
    - e) obiekty małej architektury,
    - f) dojścia i dojazdy;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) lokale mieszkalne wbudowane w budynki o funkcji podstawowej, z wyłączeniem terenu w granicy pasa izolującego teren cmentarny (50m) oraz z zastrzeżeniem §10 pkt 1,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wyłączeniem terenu w granicy pasa izolującego teren cmentarny (50m) oraz z zastrzeżeniem §10 pkt 1,
    - c) drogi wewnętrzne,
    - d) ciągi piesze i rowerowe,
    - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 6) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
    - a) kultu religijnego: 40 m,
    - b) mieszkalnych: 12 m,
    - c) pozostałych: 7 m;
  - 7) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych nie większym niż 60° lub płaskie, a także oparte na łuku.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1, **w granicach pasów izolujących teren cmentarny (50 m) i (150 m)**, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §10 pkt 1.

## §22.

1. Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
    - a) boiska i inne urządzenia sportowe i rekreacyjne,
    - b) towarzyszące obiekty sanitarne i administracyjne,
    - c) budynki gospodarcze i garaże,
    - d) zieleń urządzoną,
    - e) miejsca postojowe,
    - f) place zabaw,
    - g) wiaty i altany,
    - h) maszty flagowe,
    - i) obiekty małej architektury,
    - j) dojścia i dojazdy;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) drogi wewnętrzne,
    - b) zbiorniki wodne o powierzchni nie większej niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - c) ciągi piesze i rowerowe,
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 6) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
    - a) usług sportu i rekreacji: 20 m,
    - b) pozostałych: 7 m;
  - 7) geometria dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie, a także oparte na łuku.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1, **w granicach pasów izolujących teren cmentarny (150 m)**, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §10 pkt 1 lit. a i c.

## §23.

1. Dla terenów zabudowy usług i produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U-P**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem §10 pkt 1,
    - b) drobna działalność produkcyjna, z zastrzeżeniem §10 pkt 1,
    - c) tereny produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię

- słoneczną, również o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) zieleni urządzoną,
    - c) miejsca postojowe,
    - d) wiaty i altany,
    - e) maszty flagowe,
    - f) obiekty małej architektury,
    - g) dojścia i dojazdy;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) lokale mieszkalne wbudowane w budynki o funkcji podstawowej, z wyłączeniem terenu w granicy pasa izolującego teren cmentarny (50m) oraz z zastrzeżeniem §10 pkt 1,
    - b) drogi wewnętrzne,
    - c) zbiorniki wodne o powierzchni nie większej niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - d) ciągi piesze i rowerowe,
    - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
  2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
    - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
    - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
    - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
    - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
    - 6) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
      - a) usługowych: 12 m,
      - b) pozostałych: 7 m;
    - 7) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie, a także oparte na łuku.
  3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się strefy ochronne elektrowni fotowoltaicznych, związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz z występowaniem potencjalnie znaczącego oddziaływania na środowisko, których granice wyznaczają linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1U-P**.
  4. Dla terenów o których mowa w ust. 1, **w granicach pasów izolujących teren cmentarny (50 m) i (150 m)**, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §10 pkt 1.

#### §24.

1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się: obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) boiska i inne urządzenia sportowe i rekreacyjne,
    - b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 lit. a i c,
    - c) urządzenia turystyczne,
    - d) obiekty tymczasowe, w tym sceny estradowe, sceny plenerowe, namioty, wesołe miasteczka,
    - e) ciągi pieszo-rowerowe,
    - f) miejsca postojowe,
    - g) zbiorniki wodne o powierzchni nie większej niż 1000m<sup>2</sup>,
    - h) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
  - 6) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 12 m;
  - 7) geometria dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie, a także oparte na łuku.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1, **w granicach pasów izolujących teren cmentarny (150 m)**, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §10 pkt 1 lit. a i c.

## §25.

1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2ZP**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa urządzona;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się: obiekty małej architektury, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zabudowa usługowa, lokalizowana na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III, z zastrzeżeniem §10 pkt 1,
    - b) urządzenia turystyczne, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III,
    - c) ciągi pieszo-rowerowe, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III,
    - d) miejsca postojowe, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III,
    - e) zbiorniki wodne o powierzchni nie większej niż 1000m<sup>2</sup>, z wyłączeniem gruntów rolnych klas I-III, na których dopuszcza się zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
  - 6) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 12 m;
  - 7) geometria dachów budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45°.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1, **w granicach pasów izolujących teren cmentarny (50 m) i (150 m)**, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §10 pkt 1.
4. Dla terenów o których mowa w ust. 1, **w granicach parku podworskiego**, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w §8 pkt 1.

## §26.

1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R - 2R**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
    - a) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi drogi dojazdowe do pól,
    - b) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

- c) budowle rolnicze, w tym silosy,
- d) zbiorniki wodne, z wyłączeniem gruntów rolnych klas I-III na których dopuszcza się zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III,
  - b) ciągi piesze i rowerowe, lokalizowane na gruntach rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, w **zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
- 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się zakaz realizacji budynków.

§27. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów i zalesień;
- 2) dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3, związanych z gospodarką leśną i wykorzystywanych na potrzeby gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§28.

- 1. Dla terenów cmentarzy, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZC**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
    - a) obiekty architektury sakralnej,
    - b) domy pogrzebowe,
    - c) budynki służące obsłudze cmentarza,
    - d) zieleń urządzona,
    - e) miejsca postojowe,
    - f) dojścia i dojazdy,
    - g) obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) drogi wewnętrzne,
    - b) ciągi piesze i rowerowe,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, w **zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
  - 6) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 20 m;
  - 7) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 12° do 60° lub płaskie, a także oparte na łuku.

§29.

- 1. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ - 3KDZ**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.



2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§30.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§31.

1. Dla terenów obsługi komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KP**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji, w tym parkingi;
  - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się:
    - a) budynki związane z obsługą parkingów,
    - b) budynki gospodarcze i garaże,
    - c) dojścia i dojazdy,
    - d) zieleń urządzone,
    - e) obiekty małej architektury,
    - f) miejsca postojowe;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, **w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
  - 6) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 6 m;
  - 7) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie, a także oparte na łuku.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

§32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mirów.

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

*Przewodniczący Rady Gminy Mirów*

.....

**Załącznik nr 2**

do uchwały .....

Rady Gminy Mirów

z dnia .....

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mirów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

*Przewodniczący Rady Gminy Mirów*

.....

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mirów  
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej  
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:
  - 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
  - 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§3.

1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Mirów, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

*Przewodniczący Rady Gminy Mirów*

.....

**Załącznik nr 4**

do uchwały Nr .....

Rady Gminy Mirów

z dnia .....

**Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

*Przewodniczący Rady Gminy Mirów*

.....

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr ..... Rady Gminy Mirów z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla części miejscowości Mirów Stary, część nr 1**

*(fragmenty oznaczone kolorem szarym mogą być ostatecznie zatwierdzone w momencie zakończenia procedury i do tego czasu mogą ulegać zmianom)*

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mirów Stary, część nr 1 przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVIII/150/2021 Rady Gminy Mirów z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mirów Stary, zmienionej uchwałą Nr XLIII/249/2023 Rady Gminy Mirów z dnia 24 marca 2023 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Mirów do uchwalenia.

Projekt planu zawiera elementy obligatoryjne, wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania i przyjętych rozwiązań planistycznych nie mają zastosowania.

Plan uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej. Uchwalenie planu jest zgodne z ustaleniami kierunków rozwoju określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Mirów.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania i kształtowania ładu przestrzennego.

**A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie przeznacza się pod zabudowę tereny częściowo już zainwestowane oraz tereny położone w pobliżu istniejącej zabudowy, atrakcyjne pod kątem projektowanych funkcji, w większości wyposażone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej; realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy ustaleń planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego wsi;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan w pełni uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów; w celu ochrony środowiska plan ustala m.in. zakazy dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami dotyczącymi inwestycji celu publicznego) oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;  
w zakresie ochrony gruntów rolnych plan nie wyznacza zabudowy nierolniczej na gruntach klas I-III;
- d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem występują obiekty i obszary zabytkowe objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków i do rejestru zabytków, dla których ustala się szczegółowe obowiązki ochrony;

- e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- f. walory ekonomiczne przestrzeni – zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości;
- g. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały wyznaczone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- i. potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej; ponadto plan zakłada rozbudowę cmentarza wyznaniowego, którego dotychczasowa powierzchnia grzebalna została już w pełni wykorzystana. Uchwalenie planu da podstawę dla powiększenia cmentarza i tym samym umożliwi realizację pochówków na większym obszarze;
- j. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- k. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- l. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

## 2. Wymogi art. 1 ust. 3

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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.*

**uwzględniono w następujący sposób:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przygotowany z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jego potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W trakcie procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zostały złożone żadne wnioski mające na celu ochronę istniejącego stanu zagospodarowania.

*Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.*

Wnioski oraz uwagi do przedmiotowego planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

## 3. Wymogi art. 1 ust. 4

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
  - 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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
  - 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.*

**uwzględniono w następujący sposób:**

- ad. 1. Wyznaczone w planie tereny zabudowy przylegają do urządzonych dróg publicznych, zatem realizacja zabudowy w ramach przedmiotowego planu nie wywoła konieczności urządzania nowych dróg.
- ad. 2. Na drogach powiatowych przebiegających przez obszar objęty planem zlokalizowane są przystanki komunikacji zbiorowej.
- ad. 3. W planie dopuszczono lokalizację dojazdów, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych i rowerowych, które mogą służyć pieszym i rowerzystom.
- ad. 4. Projektowane tereny zabudowy stanowią uzupełnienie istniejącego zagospodarowania oraz są zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mirów.

**B. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a jego zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania.

Z powodu braku pokrycia gminy Mirów miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, nie została do tej pory przeprowadzona ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Mirów.

**C. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

W planie dla terenów przestrzeni publicznych wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**D. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.