

**UCHWAŁA NR LVIII/440/2023
RADY MIEJSKIEJ W MIROŚLAWCU**

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mirosławca

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, 572 i 1463) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 i 1506) w związku z uchwałą nr II/23/2018 z dnia 28 grudnia 2018 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mirosławca, Rada Miejska w Mirosławcu uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mirosławiec przyjętego uchwałą nr XXXI/299/2022 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 24 lutego 2022 r., zwanego dalej studium, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mirosławca, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 1 „Stare Miasto”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 1;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 2 „Gazownia”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 2;
- 3) załącznik nr 3 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 3 „Wałęcka”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 3;
- 4) załącznik nr 4 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 4 „Centrum”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 4;
- 5) załącznik nr 5 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 5 „Sprzymierzonych”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 5;
- 6) załącznik nr 6 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 6 „Polna”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 6;
- 7) załącznik nr 7 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 7 „Orla - Wolności”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 7;
- 8) załącznik nr 8 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 8 „POM”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 8;
- 9) załącznik nr 9 – rysunek planu dla terenu jednostki strukturalnej nr 9 „Południe”, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem nr 9;
- 10) załącznik nr 10 – objaśnienie oznaczeń do załączników nr 1-9;
- 11) załącznik nr 11 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mirosławiec oraz stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń studium;
- 12) załącznik nr 12 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;

12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego na terenach KK. Ograniczenia te polegają na uwzględnieniu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, zakazów określonych w przepisach art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984, z późn. zm.). W tym zakresie ukazano w rysunku zasięg strefy ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego znajdującej się w odległości 20 m od jego granic. W przypadku zmiany granic obszaru kolejowego zasięg strefy należy dostosować odpowiednio do aktualnych linii odniesienia – granicy obszaru kolejowego oraz osi skrajnego toru. Odległości te należy zwiększyć dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinny pobytem dzieci i młodzieży, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, o których mowa w odpowiednich ustaleniach ust. 8.

13. W strefie wyznaczonej w ust. 12 mieszczą się także, nie ukazane w rysunku, ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów § 1a ust. 1 i ust. 2, § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247), dotyczące:

- 1) lokalizacji w sąsiedztwie linii kolejowej drzew i krzewów – poza lasami;
- 2) prowadzenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego robót ziemnych, z wyłączeniem ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej;

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Ustalenia w jednostce strukturalnej nr 1 „Stare Miasto”

§ 8. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku nr 1:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług – 1.MN;
- 2) tereny zabudowy wielorodzinnej i usług:
 - a) 1.MW1,
 - b) 1.MW2,
 - c) 1.MW3,
 - d) 1.MW4;
- 3) tereny usług:
 - a) obsługi ruchu turystycznego – 1.U1,
 - b) publicznych z dopuszczeniem lokali mieszkalnych – 1.U2,
 - c) bytowych z dopuszczeniem lokali mieszkalnych:
 - 1.U3,
 - 1.U4,
 - d) obsługi komunikacji – 1.U5,

- e) kultu religijnego – 1.UK;
 - 4) tereny rolnicze – ogrodów przydomowych i łąk – 1.R;
 - 5) tereny zieleni:
 - a) tereny parków:
 - 1.ZP1,
 - 1.ZP2,
 - b) teren skweru – 1.ZP3;
 - 6) tereny śródlądowych wód powierzchniowych:
 - a) fosy zamkowej – 1.WS1,
 - b) cieków wodnych – 1.WS2;
 - 7) tereny dróg publicznych:
 - a) teren placu - rynku staromiejskiego – 1.KD1,
 - b) tereny placów – 1.KD2,
 - c) tereny ulic w ciągu drogi klasy GP – 1.KD3,
 - d) teren ulic w ciągu drogi klasy G – 1.KD4,
 - e) tereny ulic w ciągu dróg gminnych:
 - 1.KD5,
 - 1.KD6,
 - 1.KD7,
 - 1.KD8;
 - 8) tereny parkingów:
 - a) 1.KP1,
 - b) 1.KP2,
 - c) 1.KP3,
 - d) 1.KP4;
 - 9) tereny ciągów pieszo – rowerowych:
 - a) 1.KX1,
 - b) 1.KX2,
 - c) 1.KX3,
 - 10) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) stacji transformatorowej:
 - 1E1,
 - 1E2,
 - b) pompowni ścieków – 1.K.
2. Na wszystkich terenach w jednostce strukturalnej nr 1 ustala się:
- 1) zachowanie istniejących budynków zgodnie z odpowiednimi przepisami § 4 ust. 3;

- 2) zakaz realizacji obiektów o wysokości przekraczającej 15 m npt., z wyłączeniem:
- a) zachowania istniejących budynków na terenach mieszkaniowych i usługowych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń dla ww. terenów,
 - b) zagospodarowania terenu 1.ZP1 wg ustaleń dla tego terenu;
- 3) realizację przejść bramowych (przez bryłę zabudowy) oraz ciągów pieszo rowerowych (przez tereny: mieszkaniowe, usług, parkingów) wg oznaczeń na rysunku;
- 4) uwzględnienie występowania zabytków wpisanych do rejestru zabytków, w tym zabytkowego układu urbanistycznego.

§ 9. 1. Na wszystkich terenach mieszkaniowych w jednostce strukturalnej nr 1 ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:
- a) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
 - b) realizację zabudowy pierzejowej, w tym lokalizację ww. budynku mieszkalnego we frontowej linii zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki:
 - o powierzchni do 400 m² – od 50% do 75%,
 - o powierzchni od 400 m² do 800 m² – od 40% do 60%,
 - o powierzchni od 800 m² do 1200 m² – od 20% do 50%,
 - o powierzchni od 1200 m² do 1600 m² – od 15% do 40%,
 - o powierzchni większej niż 1600 m² – do 30%, jednak powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 500 m²;
 - d) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 10%;
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym usytuowanym we frontowej linii zabudowy – cała szerokość frontu
 - w budynku mieszkalnym innym, niż wymieniony w lit. a, od 10 do 15 m,
 - w budynku niemieszkalnym zwróconym do frontu działki szczytem - od 5 do 10 m,
 - w budynku niemieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu – od 5 m do całej szerokości działki;
 - f) dachy dwuspadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 40° do 48°;
 - g) dachy budynków mieszkalnych o kalenicach równoległych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
 - h) dachy budynków niemieszkalnych o kalenicach równoległych lub prostopadłych do obowiązujących kierunków kalenic oznaczonych na rysunku;
- 2) podział na działki spełniające poniższe warunki:
- a) powierzchnię działek od 400 m² do 3000 m²;
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - c) szerokość frontu działki od 12 do 20 m.
2. Na wszystkich terenach mieszkaniowych w jednostce strukturalnej nr 1 dopuszcza się:

- 1) realizację altan ogrodowych, wiat, jednak w odległości nie mniejszej niż 15 m od frontu działki;
- 2) realizację zabudowy ze ścianą zlokalizowaną na granicy działki z inną działką budowlaną;
- 3) realizację drugiego budynku mieszkalnego na działce, jednak wyłącznie na działce, na której jest już budynek mieszkalny:
 - a) zlokalizowany we frontowej linii zabudowy – pod warunkiem zachowania ww. istniejącego budynku mieszkalnego,
 - b) zlokalizowany poza frontową linią zabudowy – pod warunkiem realizacji ww. drugiego budynku mieszkalnego we frontowej linii zabudowy;
- 4) realizację budynków niemieszkalnych, jednak wyłącznie gospodarczych z komórkami lokatorskimi i garażami, w odległości nie mniejszej niż 15 m od frontu działki oraz z zachowaniem następujących ograniczeń:
 - a) nie więcej niż dwa garaże na jedno mieszkanie,
 - b) nie więcej niż jeden garaż na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
 - c) nie więcej niż jedna komórka lokatorska na jedno mieszkanie.

3. Na terenach 1.MN ustala się ponadto:

- 1) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4 m npt.;
- 2) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 7 do 10 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.;
- 3) możliwość zachowania istniejących budynków niemieszkalnych we frontowej linii zabudowy;
- 4) możliwość zachowania istniejących usług, a także możliwość lokalizacji nowych usług pod warunkiem zachowania na każdej działce funkcji mieszkalnej;
- 5) możliwość odstąpienia od nakazu kształtowania zabudowy pierzejowej, jednak wyłącznie na odcinkach pierzei ulicznych oznaczonych na rysunku, pod warunkiem zachowania co najmniej jednego z poniższych warunków:
 - a) wypełnienie pierzei ulicznej żywopłotem o wysokości od 3 do 5 m npt.,
 - b) wypełnienie pierzei ulicznej murem pełnym (w tym z otworami bramnymi) o wysokości od 2,5 do 3,5 m npt.

4. Na terenach 1.MW ustala się ponadto:

- 1) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:
 - a) w budynku mieszkalnym od 5 do 7 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 2,5 do 4 m npt.;
- 2) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym od 10 do 14 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.

5. Na terenach 1.MW1 oraz 1.MW2 ustala się ponadto:

- 1) możliwość realizacji zabudowy usługowej, jednak z zachowaniem następujących warunków:

- a) realizacja budynków usługowych wg warunków dla budynków mieszkalnych zawartych w ust. 1, 2 oraz 4;
 - b) profil usług ograniczony do:
 - handlu detalicznego,
 - administracji i innych usług biurowych,
 - zakładów świadczących usługi bytowe;
 - c) powierzchnia użytkowa lokali usługowych nie większa niż 100 m²;
- 2) możliwość zachowania istniejących usług, a także możliwość lokalizacji nowych usług pod warunkiem zachowania na każdej działce funkcji mieszkalnej – niezależnie od ustaleń pkt 1;
- 3) możliwość zachowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) realizację ogólnodostępnych przejść pieszych – pasaży z przejściami bramowymi w miejscach oznaczonych na rysunku nr 1.

6. Na terenie 1.MW2 ustala się ponadto:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz możliwość lokalizowania nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednak o nie mniej niż dwóch lokalach mieszkalnych, albo z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym;
- 2) ograniczenia w zabudowie związane z przebiegiem drogi krajowej nr 10, do czasu zmiany przebiegu tej drogi, z zastrzeżeniem odpowiednich przepisów § 7 ust. 1 i 10.

7. Na terenie 1.MW3 dopuszcza się ponadto zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowanie ww. zabudowy oznacza także możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

8. Na terenie 1.MW4 dopuszcza się ponadto zachowanie istniejącej zabudowy z uwzględnieniem występujących funkcji i rodzajów zabudowy, a także jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę.

§ 10. 1. Na wszystkich terenach usług w jednostce strukturalnej nr 1, z wyłączeniem terenu 1.UK, ustala się realizację nowej zabudowy zgodnie z poniższymi warunkami:

- 1) lokalizację nie więcej niż trzech budynków na każde 1000 m² działki, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 2) realizację zabudowy pierzejowej, w tym lokalizację nie mniej niż połowy z ww. budynków we frontowej linii zabudowy:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3, ust. 3 pkt 1, ust. 4 pkt 1 oraz ust. 6 pkt 1,
 - b) z wyłączeniem terenu 1.U2;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki:
 - a) o powierzchni do 400 m² – od 50% do 75%,
 - b) o powierzchni od 400 m² do 800 m² – od 40% do 60%,
 - c) o powierzchni od 800 m² do 1200 m² – od 20% do 50%,
 - d) o powierzchni od 1200 m² do 1600 m² – od 15% do 40%,
 - e) o powierzchni większej niż 1600 m² – do 30%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 10%;