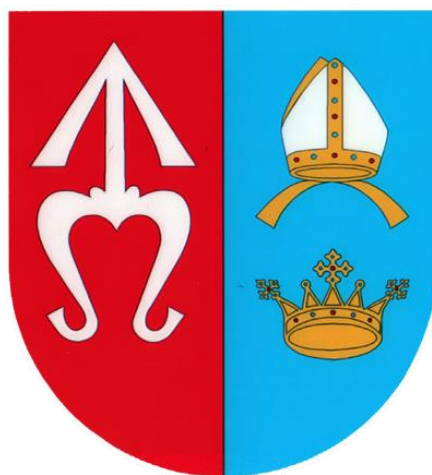


**CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA  
PLANU OGÓLNEGO GMINY MIRÓW**



**ŁÓDŹ, LUTY 2026**

## Spis treści

1) Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.....	4
2) Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia .....	14
3) Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym: gminny katalog stref planistycznych (profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2) .....	16
4) Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b: .....	24
4.1. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń polityki przestrzennej gminy określonej w Strategii Rozwoju Gminy Mirów .....	24
4.2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.....	24
4.3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania: .....	25
a. form ochrony przyrody oraz ich otulin .....	25
b. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału .....	28
c. obszarów gruntów zmeliorowanych .....	28
d. terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .....	29
e. stref ochronnych ujęć wody .....	29
f. obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych .....	29
g. terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi .....	30
h. udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji .....	30
i. obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.....	31
j. zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	31

k. obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych .....	34
l. terenów zamkniętych i ich strefy ochronne .....	34
m. obszarów ograniczonego użytkowania.....	34
n. obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ..	34
o. obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji .....	35
p. obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją .....	36
q. gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych .....	36
r. zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	37
s. obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	37
<b>4.4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....</b>	<b>37</b>
<b>4.5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazach priorytetowych.....</b>	<b>40</b>
<b>4.6. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska .....</b>	<b>41</b>
<b>4.7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie .....</b>	<b>43</b>

## **1) Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3**

Zgodnie z brzmieniem art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej upzp):

*„Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.”*

Zatem wyznaczanie stref planistycznych w niniejszym planie ogólnym rozpoczęto od wyznaczania stref dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej. Strefy te wyznaczono więc w pierwszej kolejności na obszarach, na których obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XLVI/268/2023 Rady Gminy Mirów z dnia 14 lipca 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mirów Stary, część nr 1, ustalał przeznaczenie terenów umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a więc na terenach oznaczonych symbolami:

- MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (...)”) - §17 ust. 1 pkt 1 lit. a;
- MNU (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (...)”) - §18 ust. 1 pkt 1 lit. a.

W kolejnym etapie wyznaczono strefy planistyczne dopuszczające realizację funkcji mieszkaniowej na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową, nieobjętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strefy te obejmują działki lub ich części, na których zlokalizowane są budynki mieszkalne wraz z terenem zagospodarowanym wokół nich, wyznaczonym w oparciu o użytki gruntowe oraz analizę faktycznego sposobu zagospodarowania na podstawie ortofotomapy.

Równolegle w planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (zwany dalej OUZ) wyznaczony w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Granice OUZ rozszerzono uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, zgodnie z §1 ust. 5 ww. rozporządzenia. W miejscach, w których wyznaczono granice OUZ, wyznaczono również strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ).

Następnie, zgodnie z art. 13d. ust. 2 upzp, zgodnie z którym:

„2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.”,

przystąpiono do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ).

Sposób obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, został uregulowany w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów w sposób następujący:

„11.Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;

2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.”

Zliczono zatem powierzchnię wszystkich terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ).

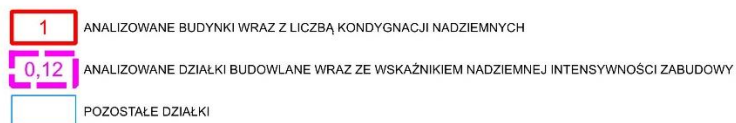
<b>Strefa</b>	<b>Powierzchnia terenów niezabudowanych</b>
<b>SW</b>	0 ha
<b>SJ</b>	82,3934 ha
<b>SZ</b>	0,0952 ha



tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej o stosunkowo najwyższej nadziemnej intensywności zabudowy.

Tereny zabudowane o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej:

### ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

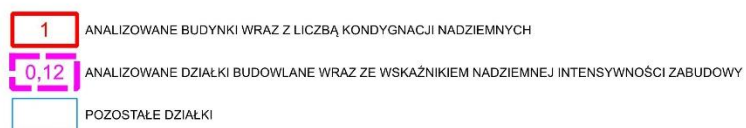


Rysunek 2 Analiza nadziemnej intensywności zabudowy w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie Mirów (źródło: opracowanie własne)

Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na wszystkich analizowanych obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniósł 0,34.

Tereny zabudowane o funkcji zagrodowej:

## ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY OBSZAR ZABUDOWYZAGRODOWEJ



Rysunek 3 Analiza nadziemnej intensywności zabudowy w obszarze zabudowy zagrodowej w gminie Mirów (źródło: opracowanie własne)

Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na wszystkich analizowanych obszarach zabudowy zagrodowej wyniósł 0,32.

Uznaje się zatem, iż powyższa średnia wartość wskaźników nadziemnej intensywności zabudowy w terenach zabudowanych, jest wartością planowaną na terenach niezabudowanych położonych w strefach SJ i SZ.

Poniższa tabela przedstawia szacowaną gęstość zaludnienia na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną w gminie Mirów obliczoną na podstawie przedstawionych powyżej 3 analizowanych obszarów na terenie gminy. Jako współczynnik powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto wartość 0,75 całkowitej powierzchni zabudowy. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w gminie Mirów wynosi 25,4 m<sup>2</sup>.

<b>Całkowita powierzchnia zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej</b>	<b>Całkowita powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej</b>	<b>Szacowana liczba mieszkańców na terenach z istniejącą zabudową mieszkalną jednorodziną</b>	<b>Powierzchnia terenów z istniejącą zabudową jednorodziną</b>	<b>Gęstość zaludnienia na terenach z istniejącą zabudową jednorodziną</b>
<b>a</b>	<b>b=a*0,75</b>	<b>c=b/25,4</b>	<b>d</b>	<b>e=c/d</b>
5 521 m <sup>2</sup>	4 140,75 m <sup>2</sup>	163,02	3,4502 ha	47,25 os/ha

Poniższa tabela przedstawia szacowaną gęstość zaludnienia na obszarach z istniejącą zabudową zagrodową w gminie Mirów obliczoną na podstawie przedstawionych powyżej 3 analizowanych obszarów na terenie gminy. Jako współczynnik powierzchni użytkowej dla zabudowy zagrodowej przyjęto wartość 0,75 całkowitej powierzchni zabudowy. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w gminie Mirów wynosi 25,4 m<sup>2</sup>.

<b>Całkowita powierzchnia zabudowy zagrodowej</b>	<b>Całkowita powierzchnia użytkowa zabudowy zagrodowej</b>	<b>Szacowana liczba mieszkańców na terenach z istniejącą zabudową zagrodową</b>	<b>Powierzchnia terenów z istniejącą zabudową zagrodową</b>	<b>Gęstość zaludnienia na terenach z istniejącą zabudową zagrodową</b>
<b>a</b>	<b>b=a*0,75</b>	<b>c=b/25,4</b>	<b>d</b>	<b>e=c/d</b>
1 904 m <sup>2</sup>	1 428 m <sup>2</sup>	56,22	1,1618 ha	48,39 os/ha

Zgodnie z §3 ust. 11 ww. rozporządzenia przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie) w strefach mieszkaniowych możliwe

jest uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami. Poniżej przedstawiono zatem prognozowane proporcje pomiędzy funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami w strefach SJ i SZ,

#### Strefa SJ:

- funkcja usługowa: 5%,
- funkcja komunikacyjna: analizując reprezentatywne obszary gminy o chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, a także biorąc pod uwagę fakt, iż docelowa szerokość dróg wewnętrznych na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezbędna dla zapewnienia im właściwej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, powinna wynosić 10m, uznaje się iż tereny te będą stanowić 10% powierzchni strefy,
- zieleń urządzona: 5%,
- infrastruktura techniczna: 2%
- zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej: 5%
- ogródki działkowe: związku z faktem, iż strefa SJ wyznaczona jest na obszarze wiejskim, na którym to niemal każdy właściciel nieruchomości gruntowej dysponuje powierzchnią biologicznie czynną, możliwą do zagospodarowania w formie ogrodu, uznaje się jako bardzo niskie prawdopodobieństwo realizacji funkcji ogródków działkowych, przyjmując tym samym iż będą one stanowić nie więcej niż 1% powierzchni,
- lasy i wody: w oparciu o powierzchnię użytków leśnych oraz użytków stanowiących wody śródlądowe w strefie SJ uznano iż funkcja ta zajmie nie więcej niż 1%
- **funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 71%,**

#### Strefa SZ:

- funkcja produkcji w gospodarstwach rolnych: 5%,
- funkcja akwakultury i obsługi rybactwa: 5%,
- wielkotowarowa produkcja rolna: 5%,
- funkcja komunikacji: 5%,
- zieleń urządzona: 5%,
- infrastruktura techniczna: 2%
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy: 1%

- ogródki działkowe: związku z faktem, iż strefa SZ dotyczy obszaru wiejskiego, na którym to niemal każdy właściciel nieruchomości gruntowej dysponuje powierzchnią biologicznie czynną, możliwą do zagospodarowania w formie ogrodu, uznaje się jako bardzo niskie prawdopodobieństwo realizacji funkcji ogródków działkowych, przyjmując tym samym iż będą one stanowić nie więcej niż 1% powierzchni,

- teren biogazowni: 0,5%,

- funkcja usługowa: 5%,

- zieleń naturalna: 5%,

- lasy i wody: w oparciu o powierzchnię użytków leśnych oraz użytków stanowiących wody śródlądowe w strefie SZ oraz przyjmując, iż ich funkcja zostanie zachowana, uznano iż funkcja ta zajmie nie więcej niż 2%,

**- funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy zagrodowej: 59,5%.**

Biorąc pod uwagę, że powierzchnia terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie) w gminie Mirów wynosi 82,3934 ha dla obszarów przyporządkowanych do strefy SJ oraz 0,0952 ha dla obszarów przyporządkowanych do strefy SZ, wykorzystując oszacowany powyżej udział funkcji mieszkalnej przyjmuje się powierzchnię terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie), które zostaną przeznaczone do zabudowy pod funkcję mieszkaniową na poziomie 58,4993 ha dla obszarów SJ oraz na poziomie 0,0566 ha dla obszarów SZ. Na podstawie otrzymanych powierzchni oraz obliczonej w tabeli powyżej gęstości zaludnienia przyjmuje się, że:

- chłonność terenów SJ wynosi około 2 764 osób,
- chłonność terenów SZ wynosi około 3 osób.

Zatem chłonność terenów mieszkaniowych w gminie Mirów wynosi **2767 osób**.

Następnie zgodnie, z zapisem art. 13d. ust. 2 upzp, zgodnie z którym „W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie” należy porównać obliczoną powyżej chłonność, z zapotrzebowaniem, opisanym w rozdziale 4.6 wynoszącym **502,33 osoby**.

**2767/502,33 ≈ 551 %**

Zgodnie z powyższymi obliczeniami chłonność, o której mowa powyżej, wynosi 551 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, wobec czego zgodnie z brzmieniem art. 13d. ust. 3:

*„3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy”*

W gminie Mirów nie wyznacza się stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 2–3 poza obszarami, o których mowa w art. 13d. ust. 1.

Pozostałe strefy, wymienione w art. 13c ust. 2 pkt 4, 6 – 13 wyznaczono we wskazanych miejscach z następujących przyczyn:

Strefa usługowa – zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujący plan miejscowy ustalał przeznaczenie usługowe, w miejscach istniejącej zabudowy usługowej oraz zgodnie z wnioskami mieszkańców i polityką przestrzenną gminy.

Strefa gospodarcza – zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujący plan miejscowy ustalał przeznaczenie usług lub produkcji, w miejscach istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz zgodnie z wnioskami mieszkańców i polityką przestrzenną gminy.

Strefa produkcji rolniczej – została wyznaczona w miejscach istniejącej zabudowy produkcji rolniczej, w pasach 200 m od dróg publicznych na tyłach stref planistycznych SJ i SZ, zgodnie z wnioskami mieszkańców oraz na terenach otwartych poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko – Szydłowieckie. W strefie tej dopuszcza się w profilu dodatkowym funkcję terenu elektrowni słonecznej poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko – Szydłowieckie oraz w strefie o numerze 1SR dopuszcza się tereny elektrowni wiatrowej.

Strefa infrastrukturalna – zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujący plan miejscowy ustalał przeznaczenie na funkcję infrastrukturalną oraz w miejscach istniejącej zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną.

Strefa zieleni i rekreacji - zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujący plan miejscowy ustalał przeznaczenie na funkcję zieleni urządzonej oraz w miejscach istniejącej i planowanej zieleni i rekreacji.

Strefa cmentarzy - zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujący plan miejscowy ustalał przeznaczenie na funkcję cmentarza.

Strefa górnictwa – zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w miejscu udokumentowanych złóż kopalin oraz zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Strefa otwarta – została wyznaczona na pozostałych terenach. Obejmuje głównie tereny lasów, łąk, pastwisk. Obejmuje większość obszarów objętych formami ochrony przyrody. W strefie tej dopuszcza się w profilu dodatkowym jedynie tereny zieleni urządzonej.

## 2) Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z zasadami określonymi w §1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Następnie zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

$P_p$  – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

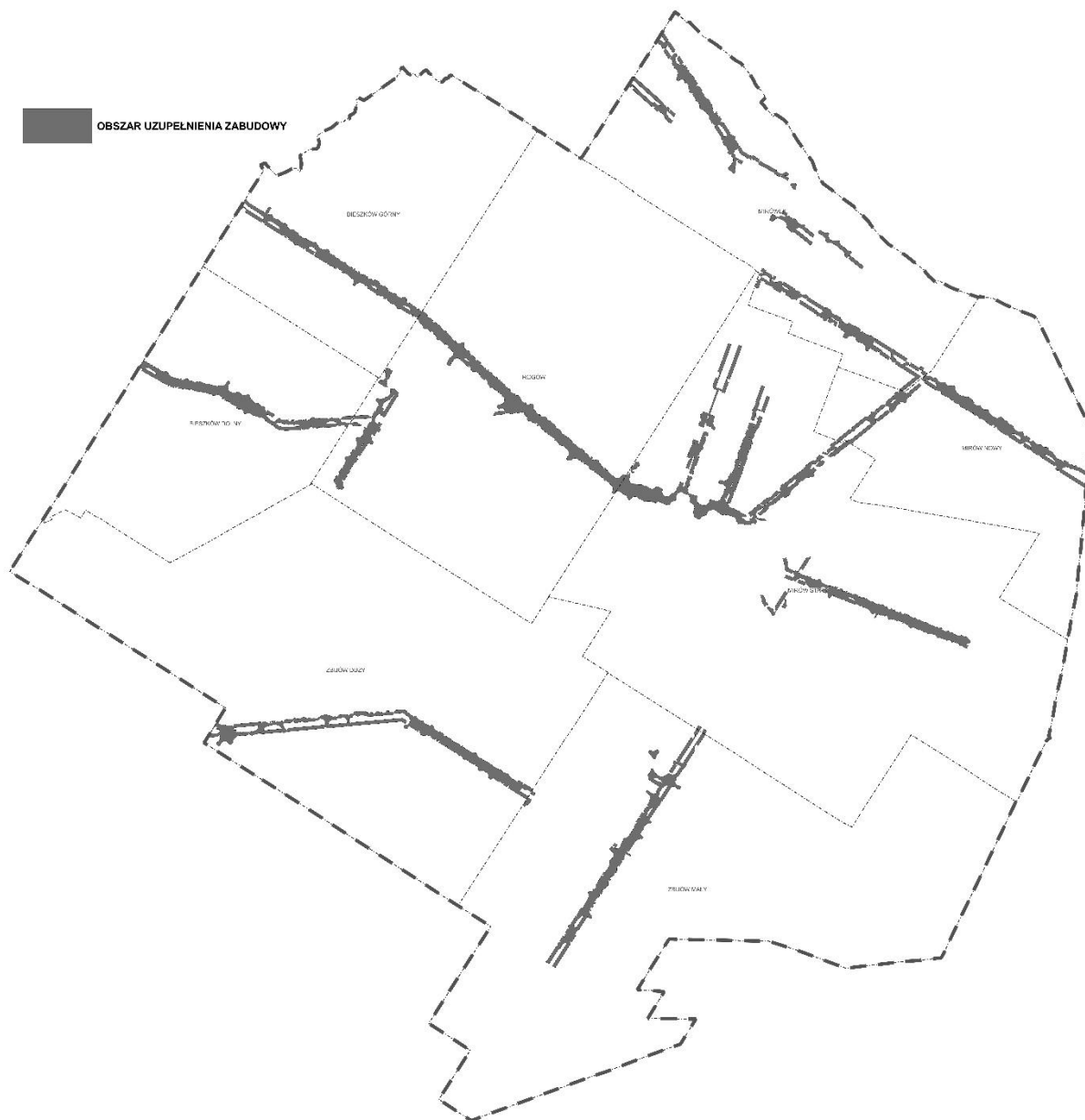
$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% * (3\,936\,693\text{ m}^2 - 1\,488\,031\text{ m}^2) = \mathbf{612\,165\text{ m}^2}$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **587 704 m<sup>2</sup>**. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy dotyczyło miejsc, gdzie zgodnie z polityką przestrzenną gminy konieczne było wyznaczenie stref dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej w sąsiedztwie już zabudowanych terenów o tej funkcji. W wielu przypadkach polityka ta, stanowi kontynuację rozwiązań przyjętych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mirów.

Ze względu na to, iż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają jedynie część obszaru gminy (ok. 0,34 %), wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy uznano za konieczne, aby móc wyznaczyć strefy dopuszczające zabudowę mieszkaniową, zgodnie z potrzebami mieszkańców. Ponadto decyzje o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) mogą zostać wydane jedynie w przypadku tych części działek, które są położone na obszarze uzupełnienia zabudowy. Ponadto zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

(Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy.



Rysunek 4 Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie Mirów (źródło: opracowanie własne)

W planie ogólnym gminy Mirów nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

3) Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym: gminny katalog stref planistycznych (profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2)

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną							
Profil podstawowy - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.	1,0	15	60	30	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do zrealizowanego w ostatnich latach planu miejscowego. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną							
Profil podstawowy - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym.	0,5	12	35	10	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
2SJ – 4SJ			0,5	12	30	40	
5SJ – 19SJ			0,7	12	40	30	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do zrealizowanego w ostatnich latach planu miejscowego.
21SJ – 37SJ			0,7	12	40	30	

		Na etapie sporządzenia planu miejscowego będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.					Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
<b>38SJ</b>			0,8	15	40	10	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
<b>39SJ – 43SJ</b>			0,7	12	40	30	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do zrealizowanego w ostatnich latach planu miejscowego. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
<b>SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową</b>							
<b>Profil podstawowy</b> - teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
<b>1SZ – 10SZ</b>	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.	0,7	15	40	30	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do zrealizowanego w ostatnich latach planu miejscowego. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
<b>SU - strefa usługowa</b>							
<b>Profil podstawowy</b> - teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							

Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.	0,8	15	40	10	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
2SU			0,8	20	60	40	
3SU			0,6	40	30	40	
4SU			0,8	20	40	10	
5SU – 20SU					0,8	15	50
21SU			0,8	15	40	10	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
<b>SP - strefa gospodarcza</b>							
<b>Profil podstawowy - teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej</b>							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.	0,8	12	40	10	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
2SP – 7SP					1,0	15	50

SR - strefa produkcji rolniczej							
Profil podstawowy - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów. Tereny elektrowni wiatrowych mogą zostać dopuszczone w tej strefie, bowiem w tym przypadku spełnione zostały wymogi ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.	0,7	15	40	30	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do zrealizowanego w ostatnich latach planu miejscowego. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, z wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.	0,7	15	40	30	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do zrealizowanego w ostatnich latach planu miejscowego. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
6SR – 13SR			0,7	15	40	30	
15SR – 23SR			0,7	15	40	30	
25SR – 42SR							
43SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren	Ze względu na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko – Szydłowieckie dopuszcza się w profilu dodatkowym jedynie teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni	0,7	15	40	30	
45SR – 59SR			0,7	15	40	30	
61SR – 72SR			0,7	15	40	30	

<b>74SR – 77SR</b>	zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.	0,7	15	40	30	
<b>SI - strefa infrastrukturalna</b>							
<b>Profil podstawowy - teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych</b>							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
<b>1SI – 4SI</b>	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Dopuszcza się wszystkie funkcje dopuszczalne do wskazania w profilu dodatkowym z wyjątkiem terenów produkcji ze względu na położenie w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych.	-	-	-	20	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
<b>5SI</b>	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.	-	-	-	5	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
<b>SN - strefa zieleni i rekreacji</b>							
<b>Profil podstawowy - teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej</b>							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników

<b>1SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.	-	-	-	60	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
<b>2SN</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu	Ze względu na położenie w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków dopuszcza się w profilu dodatkowym jedynie tereny zieleni naturalnej i tereny lasu.	-	-	-	60	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
<b>3SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.	-	-	-	50	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
<b>4SN</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu	Ze względu na położenie w granicach obszaru zagrożenia powodziowego oraz w pasie 100 m od linii brzegu rzeki i zbiornika wodnego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko – Szydłowieckie	-	-	-	50	

		dopuszcza się w profilu dodatkowym jedynie tereny zieleni naturalnej i tereny lasu.					
<b>SC - strefa cmentarzy</b>							
<b>Profil podstawowy - teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej</b>							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
<b>1SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.	-	-	-	5	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
<b>SG - strefa górnictwa</b>							
<b>Profil podstawowy - teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej</b>							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
<b>1SG – 2SG</b>	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.	-	-	-	-	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
<b>SO - strefa otwarta</b>							

Profil podstawowy - teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SO – 2SO	teren zieleni urządzonej	Ze względu na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko – Szydłowieckie oraz obszaru zagrożenia powodziowego dopuszcza się w profilu dodatkowym jedynie tereny zieleni urządzonej.	-	-	-	-	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

#### **4) Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b:**

##### **4.1. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń polityki przestrzennej gminy określonej w Strategii Rozwoju Gminy Mirów**

Gmina nie dysponuje strategią rozwoju gminy, której opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

##### **4.2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego**

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego” obszar gminy Mirów został zakwalifikowany do obszaru funkcjonalnego o najniższym dostępie do dóbr i usług. Wśród zasad zagospodarowania dla tego terenu zostały wymienione: działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

Ponadto obszar gminy został przyporządkowany do obszaru „wiejski obszar funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych”. Jest to teren ściśle powiązany z najważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu, położony w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast. Obszar ten charakteryzuje się dobrymi połączeniami komunikacyjnymi z miastami i tym samym ułatwionym dostępem do rynku pracy, usług publicznych i usług wyższego rzędu. Zauważalne jest tu zjawisko suburbanizacji oraz zatracania ich wiejskiego charakteru związanego z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych. Zasady zagospodarowania tego obszaru to:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

Ustalenia planu ogólnego gminy Mirów realizują w możliwym zakresie cele rozwoju obszaru funkcjonalnego o najniższym dostępie do dóbr i usług, a także podejmują się wyzwania zwalczania problemów obszaru funkcjonalnego o najniższym dostępie do dóbr i usług. Strefy planistyczne dopuszczające zabudowę mieszkalną wyznaczone zostały uwzględniając rozmieszczenie istniejącej zabudowy, sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji infrastruktury społecznej. Dzięki temu sprzyja się osiągnięciu ładu przestrzennego oraz ogranicza się powstawanie nowej zabudowy na terenach pozbawionych dostępu do mediów i urzędzonej drogi. Ułatwi to również władzom gminy zapewnienie w bliskiej odległości usług publicznych i terenów rekreacji jak największej liczbie mieszkańców. Zachowuje się przez to w stanie naturalnym tereny o wysokich walorach przyrodniczych, w tym obniżenia dolinne. Ponadto plan ogólny wyznacza w dogodnych lokalizacjach nowe strefy zieleni i rekreacji, które służyć będą lokalnej społeczności, a także strefy produkcji rolniczej, zaspokajając potrzeby mieszkańców.

#### **4.3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania:**

##### **a. form ochrony przyrody oraz ich otulin**

**Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko-Szydłowieckie** obejmuje swoim zasięgiem część południową gminy Mirów. Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Został wyznaczony w 1983 r. na podstawie Uchwały Nr XV/69/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu z dnia 28 czerwca 1983 r. zmieniająca uchwałę Nr VI/27/77 w sprawie planu przestrzennego zagospodarowania województwa radomskiego do 1990 roku oraz planu społeczno-gospodarczego rozwoju województwa w latach 1976-1980 i kierunków rozwoju do roku 1985 (Dz. Urz. z 1983 r. Nr 9 poz. 51). Obszar zajmuje powierzchnię 40 254,09 ha, położony jest na terenie powiatu przysuskiego w gminach Gielniów, Przysucha, Borkowice oraz powiatu szydłowieckiego w gminach: Chlewiska, Szydłowiec, Mirów i Jastrząb.

Zgodnie z Uchwałą Nr 33/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko–Szydłowieckie (Dz. Urz. z 2019 r. poz. 4069) na Obszarze zakazuje się:

- 1) *realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081);*
- 2) *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;*

- 3) *wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;*
- 4) *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;*
- 5) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;*
- 6) *likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;*
- 7) *budowania nowych obiektów budowlanych na obszarach zwartej zabudowy wyznaczonych zgodnie z definicją zawartą w art. 4 pkt 29 i 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ((Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę na podstawie gminnych dokumentów planistycznych – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pasie szerokości 20 m, a na pozostałych obszarach w pasie o szerokości 100 m od:
  - a) *linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,*
  - b) *zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne ((Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 oraz z 2019 r. poz. 125) – z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.**

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko-Szydłowieckie ograniczono wyznaczanie stref umożliwiających realizację zabudowy kubaturowej. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, strefy usługowe oraz strefy gospodarcze zostały wyznaczone jedynie wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Strefy produkcji rolniczej położone są na tyłach stref planistycznych SJ w pasach 200 m od dróg publicznych oraz na działkach wnioskowanych przez Nadleśnictwo Skarżysko, w profilu dodatkowym ma dopuszczone jedynie tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu oraz tereny wód. Strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone poza większymi lasami. Strefa otwarta stanowiąca ok 94 % obszaru położonego na Obszarze Chronionego Krajobrazu, w profilu dodatkowym ma dopuszczone jedynie tereny zieleni urządzonej.

### **Pomniki przyrody**

Na terenie gminy Mirów rośnie 13 drzew uznanych za pomniki przyrody. Drzewa te położone są w miejscowościach Mirów Stary oraz Zbijów Duży.

Na podstawie Rozporządzenia Nr 67 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24.10.2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu szydłowskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 14.11.2008 r. Nr 194, poz. 7028) wyznaczone zostały:

- Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, o wysokości 20m, obwodzie 443cm i pierśnicy 141cm;
- Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, o wysokości 25m, obwodzie 575cm i pierśnicy 183cm;
- Jesion wyniosły - *Fraxinus excelsior*, o wysokości 21m, obwodzie 371cm i pierśnicy 118cm;
- Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, o wysokości 19m, obwodzie 377cm i pierśnicy 120cm;
- Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, o wysokości 21m, obwodzie 399cm i pierśnicy 127cm;
- Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, o wysokości 18m, obwodzie 333cm i pierśnicy 106cm;
- Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, o wysokości 18m, obwodzie 383cm i pierśnicy 122cm;
- Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, o wysokości 17m, obwodzie 254cm i pierśnicy 81cm;
- Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, o wysokości 17m, obwodzie 324cm i pierśnicy 103cm;
- Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, o wysokości 19m, obwodzie 239cm i pierśnicy 76cm;
- Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, o wysokości 24m, obwodzie 393cm i pierśnicy 125cm;
- Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, o wysokości 24m, obwodzie 512cm i pierśnicy 163cm;
- Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, o wysokości 17m, obwodzie 302cm i pierśnicy 96cm.

Potrzeba ochrony Pomników Przyrody została w planie ogólnym uwzględniona poprzez wyznaczenie na obszarze 3 z nich strefy zieleni i rekreacji. Ponadto znajdują się one w parku podworskim w Mirowie Starym, który jest wpisany do rejestru zabytków. Położenie pozostałych pomników w granicach strefy otwartej również nie stanowi zagrożenia dla ich egzystencji, ze względu na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko – Szydłowieckie.

Ponadto przez teren gminy Mirów, przebiega korytarz ekologiczny Puszcza Świętokrzyska - Dolina Wisły oraz korytarze lokalne.

Zasięgi form ochrony przyrody zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

### **b. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału**

Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego stanowią podstawę dla racjonalnego planowania przestrzennego na obszarach zagrożonych powodzią, a tym samym dla ograniczania negatywnych skutków powodzi. Obszary zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1 % i 10 %, stanowią tzw. obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z Informatycznym Systemem Osłony Kraju na analizowanym obszarze występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Obejmują one dolinę rzeki Iłżanki oraz niewielkie fragmenty dolin jej dopływów. Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną, wyznaczono na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie w miejscu, gdzie takie przeznaczenie terenu wynika z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pozostałych miejscach wyznaczono w planie ogólnym strefę otwartą dopuszczając w profilu dodatkowym jedynie teren zieleni urządzonej oraz strefę zieleni i rekreacji dopuszczając w profilu dodatkowym jedynie teren zieleni naturalnej i tereny lasu.

Na obszarach tych sposób zagospodarowania terenów powinien spełniać wymogi przepisów odrębnych tj. ustawy Prawo wodne, a w szczególności w zakresie możliwych utrudnień w zarządzaniu ryzykiem powodziowym oraz zagrożeń dla zdrowia ludzi, jak i ich mienia. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego ujawniają sposób zagospodarowania terenów, polegający na ich zagospodarowaniu na cele gospodarki rolnej, leśnej oraz w niewielkim stopniu zabudowy.

Zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

### **c. obszarów gruntów zmeliorowanych**

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenaże, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych.

Na obszarze gminy Mirów występują ciek naturalne, rowy melioracyjne oraz sieć drenarska na terenach upraw polowych i użytków zielonych.

Na terenie gminy znajdują się urządzenia melioracji wodnych terenów rolnych o funkcjach odwadniających. Ustalając rozmieszczenie stref dopuszczających realizację kubaturowej zabudowy nierolniczej w niniejszym planie ogólnym starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w grunty zmeliorowane. Ponad 98 % powierzchni terenów zmeliorowanych zostało przyporządkowanych do stref otwartej lub produkcji rolniczej.

Obszary zmeliorowane oraz lokalizacja rowów melioracyjnych została przedstawiona na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

**d. terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Na obszarze gminy Mirów nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

**e. stref ochronnych ujęć wody**

Na terenie gminy zlokalizowane są 2 ujęcia wody należące do gminy Mirów: w Zbijowie Dużym i Mirówku.

Ujęcie w Zbijowie Dużym posiada pozwolenie wodnoprawne, znak: WA.ZUZ.4.4210.151.2021.AK na usługę wodną obejmującą pobór wód podziemnych z utworów jurajskich na potrzeby wodociągu grupowego. Ujęcie składa się z dwóch studni: zasadniczej i awaryjnej.

Ujęcie w Mirówku posiada pozwolenie wodnoprawne, znak: WA.ZUZ.4.4210.3.2022.AK na usługę wodną obejmującą pobór wód podziemnych z utworów jurajskich dla potrzeb pitnych i socjalno – bytowych mieszkańców Mirówka, Mirowa Nowego, Mirowa Starego, Bieszkowa Górnego, Bieszkowa Dolnego, Rogowa, Osin i Osin-Majorat. Ujęcie to również składa się z dwóch studni: zasadniczej i awaryjnej.

Dla wszystkich wymienionych ujęć wody służących zaopatrywaniu w wodę gminę Mirów wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, które pokrywają się z terenami ujęć. W granicach gminy we wschodniej jej części wyznaczono strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej.

W granicach stref ochrony bezpośredniej ujęcia wody wyznaczono w planie ogólnym strefę infrastrukturalną z dopuszczonym w ramach profilu dodatkowego terenu usług, terenu zieleni urządzonej, terenu zieleni naturalnej, terenu lasu, terenu wód.

W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej wyznaczono w planie ogólnym strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, produkcji rolniczej i otwartą.

Granice stref ochrony pośredniej i bezpośredniej zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

**f. obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych**

Na terenie gminy Mirów nie wyznaczono stref ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

### **g. terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi**

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego gmina Mirów znajduje się w zasięgu terenów i obszarów górniczych:

- Bieszków Dolny A;
- Bieszków Górny 1;
- Bieszków – Nogaj.

Nie ma wyznaczonych filarów ochronnych.

W obrębie obszaru górniczego Bieszków Dolny A została udzielona koncesja wydobywcza piasku i żwiru nr 184/11/PŚ.G dla FHU EKO-SAND PLUS Walachnia Michał. Termin ważności koncesji to 28.08.2030 r.

W obrębie obszaru górniczego Bieszków Górny 1 została udzielona koncesja wydobywcza piasku i żwiru nr 234/14/PŚ.G dla FHU EKO-SAND PLUS Walachnia Michał. Termin ważności koncesji to 31.12.2028 r.

W obrębie obszaru górniczego Bieszków – Nogaj została udzielona koncesja wydobywcza piasku i żwiru nr 170/10/PŚ.G dla ARTBUD RADOM sp. z o.o. Termin ważności koncesji to 31.12.2030 r.

Obszary i tereny górnicze znalazły się w granicach wyznaczonej w planie ogólnym strefie górnictwa.

Granice terenów i obszarów górniczych zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

### **h. udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji**

Zgodnie z informacjami udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny obszar opracowania znajduje się w zasięgu złóż kopalin:

- Bieszków Dolny;
- Bieszków Górny;
- Bieszków Górny 1;
- Bieszków-Nogaj.

Złóża kopalin znalazły się w granicach wyznaczonej w planie ogólnym strefie górnictwa.

Granice złóż kopalin zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

**i. obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej**

Na terenie gminy Mirów nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

**j. zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze gminy Mirów występują: obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne. Na szczególną uwagę zasługują następujące obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

WYKAZ OBIEKTÓW I OBSZARÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTEKÓW				
Lp.	Miejscowość	Obiekt	Numer działki ewidencyjnej	Nr decyzji i data wpisu do rejestru zabytków
1.	Mirów Stary	Dzwonnica przy kościele pw. Matki Boskiej Częstochowskiej	Dz. ewid. Nr 538	A-1200 z 02.07.2013 r.
2.	Mirów Stary	Park Podworski	Dz. ewid. Nr 539/2	736 z 20.12.1957 r.

Potrzeba ochrony powyższych zabytków została w planie ogólnym uwzględniona poprzez włączenie zabytkowego Parku Podworskiego do strefy zieleni i rekreacji, natomiast zabytkowa dzwonnica znalazła się w strefie usługowej zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

Na terenie gminy Mirów nie ma obszarów i obiektów objętych lub planowanych do objęcia ochroną konserwatorską poprzez wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii lub park kulturowy.

Ponadto na obszarze gminy znajduje się 11 obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków:

WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW					
Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres / Numer działki ewidencyjnej	Data powstania	Data wpisu
1.	Bieszków Górny	Krzyż na cokole	Dz. ewid. Nr 125	1920 r.	Grudzień 2014 r.
2.	Mirów Stary	Krzyż na cokole	Dz. ewid. Nr 1823, 1824	1911 r.	Grudzień 2014 r.
3.	Mirów Stary	Kapliczka	Dz. ewid. Nr 359, 281	1920 r.	Grudzień 2014 r.
4.	Mirów Stary	Krzyż na cokole	Dz. ewid. Nr 1787	ok. 1927 r.	Grudzień 2014 r.
5.	Mirów Stary	Krzyż na cokole	Dz. ewid. Nr 1188	1928 r.	Grudzień 2014 r.
6.	Mirów Stary	Krzyż na cokole	Dz. ewid. Nr 384	1956 r.	Grudzień 2014 r.

7.	Mirów Stary	Kapliczka murowana	Dz. ewid. Nr 269/1	1920 r.	Grudzień 2014 r.
8.	Rogów	Krzyż na cokole	Dz. ewid. Nr 1123	1903 r.	Grudzień 2014 r.
9.	Rogów	Krzyż na cokole	Dz. ewid. Nr 1601	1912 r.	Grudzień 2014 r.
10.	Rogów	Krzyż na cokole	Dz. ewid. Nr 1058	1927 r.	Grudzień 2014 r.
11.	Rogów	Krzyż	Dz. ewid. Nr 735	1912 r.	Grudzień 2014 r.

Obiekty zabytkowe o których mowa powyżej, znalazły się w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługowych, gospodarczych oraz otwartej.

Na obszarze gminy Mirów zostały ujawnione stanowiska archeologiczne, zidentyfikowane w ramach „Archeologicznego Zdjęcia Polski” (AZP) oraz późniejszych badań archeologicznych. Łącznie na terenie gminy zlokalizowano 51 stanowisk archeologicznych, z czego 44 posiada lokalizację w terenie. Obecność stanowiska archeologicznego na danym terenie wiąże się z koniecznością przeprowadzenia odpowiednich badań archeologicznych w sytuacji wykonywania robót ziemnych lub dokonania zmiany charakteru dotychczasowej działalności. Jednak sama obecność stanowiska archeologicznego nie jest bezwzględną barierą dla realizacji inwestycji i z tego powodu ich obecność, nie przekłada się w sposób bezpośredni na zasięgi poszczególnych stref.

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH						
Lp	Miejscowość	Nr stanowiska w miejscowości	Nr Obszaru AZP	Funkcja	Chronologia	Uwaga
1.	Bieszków Dolny	2	78-66/14	obozowisko	epoka brązu	
2.	Bieszków Dolny	2	78-66/17	obozowisko	epoka kamienia	
3.	Bieszków Dolny	3	78-66/18	obozowisko	epoka kamienia	
4.	Bieszków Dolny	4	78-66/19	śląd osadniczy	epoka kamienia	
5.	Bieszków Dolny	5	78-66/20	śląd osadniczy	epoka kamienia	
6.	Bieszków Górny	1	78-66/13	śląd osadniczy	epoka kamienia	
7.	Mirów	1	78-66/1	śląd osadniczy	epoka brązu	Stanowisko archiwalne – nie posiada lokalizacji w terenie
8.	Mirów	2	78-66/7	śląd osadniczy	epoka kamienia	
9.	Mirów	3	78-66/8	śląd osadniczy	epoka kamienia	
10.	Mirów	4	78-66/9	obozowisko	epoka kamienia	
11.	Mirów Nowy	1	78-66/2	miejsce produkcji	epoka kamienia	Stanowisko archiwalne – nie posiada

						lokalizacji w terenie
12.	Mirów Nowy	10	78-67/13	śląd osadniczy	epoka kamienia	
13.	Mirów Nowy	11	78-67/14	śląd osadniczy	paleolit schyłk. - mezolit	
14.	Mirów Nowy	14	78-67/4	śląd osadniczy	epoka kamienia	
15.	Mirów Nowy	2	78-67/5	śląd osadniczy	nieznana	
16.	Mirów Nowy	3	78-67/6	śląd osadniczy	nieznana	
17.	Mirów Nowy	4	78-67/7	śląd osadniczy	epoka kamienia	
18.	Mirów Nowy	5	78-67/8	śląd osadniczy	epoka kamienia	
19.	Mirów Nowy	7	78-67/10	śląd osadniczy	epoka kamienia	
20.	Mirów Nowy	8	78-67/11	śląd osadniczy	epoka kamienia	
21.	Mirów Nowy	9	78-67/12	śląd osadniczy	nieznana	
22.	Mirów Nowy	6	78-67/9	miejsce produkcji	epoka kamienia	
23.	Mirów Stary	1	79-67/1	osada	nieznana	Stanowisko archiwalne – nie posiada lokalizacji w terenie
24.	Mirów Stary	2	79-67/5	śląd osadniczy	średniowiecze	
25.	Mirów Stary	21	79-66/3	śląd osadniczy	epoka brązu	
26.	Mirów Stary	5	79-66/1	śląd osadniczy	epoka brązu	
27.	Mirów Stary	6	79-66/2	śląd osadniczy	epoka brązu	
28.	Mirówek	1	78-66/3	obozowisko	epoka kamienia	Stanowisko archiwalne – nie posiada lokalizacji w terenie
29.	Mirówek	2	78-66/4	miejsce produkcji	epoka kamienia	Stanowisko archiwalne – nie posiada lokalizacji w terenie
30.	Mirówek	3	78-66/5	miejsce produkcji	epoka kamienia	Stanowisko archiwalne – nie posiada lokalizacji w terenie
31.	Rogów	1	78-66/6	śląd osadniczy	epoka brązu	Stanowisko archiwalne – nie posiada lokalizacji w terenie
32.	Rogów	2	78-66/10	śląd osadniczy	epoka kamienia	
33.	Rogów	3	78-66/11	obozowisko	epoka kamienia	
34.	Rogów	4	78-66/12	śląd osadniczy	epoka kamienia	
35.	Rogów	5	78-66/15	śląd osadniczy	epoka kamienia	
36.	Zbijów Duży	1	79-66/26	cmentarzysko	epoka żelaza	
37.	Zbijów Duży	10	79-66/9	śląd osadniczy	epoka brązu	
38.	Zbijów Duży	2	79-66/4	osada	nowożytność	
39.	Zbijów Duży	3	79-66/18	śląd osadniczy	epoka kamienia	
40.	Zbijów Duży	4	79-66/12	śląd osadniczy	epoka brązu	
41.	Zbijów Duży	5	79-66/13	śląd osadniczy	nieznana	
42.	Zbijów Duży	6	79-66/14	śląd osadniczy	średniowiecze	

43.	Zbijów Duży	2	79-66/17	śląd osadniczy	epoka kamienia	
44.	Zbijów Duży	8	79-66/16	śląd osadniczy	epoka brązu	
45.	Zbijów Duży	7	79-66/15	śląd osadniczy	epoka brązu	
46.	Zbijów Mały	3	79-66/6	obozowisko	epoka kamienia	
47.	Zbijów Mały	4	79-66/7	śląd osadniczy	epoka kamienia	
48.	Zbijów Mały	5	79-66/10	śląd osadniczy	epoka kamienia	
49.	Zbijów Mały	9	79-66/11	obozowisko	epoka kamienia	
50.	Zbijów Mały	1	79-66/8	osada	epoka brązu	
51.	Zbijów Mały	2	79-66/5	miejsce produkcji	nieznana	

Na obszarze gminy Mirów nie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, jako dobra kultury współczesnej.

Występujące na terenie gminy formy ochrony dziedzictwa kulturowego przedstawione są na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

#### **k. obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych**

W gminie Mirów nie występują pomniki zagłady, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

#### **l. terenów zamkniętych i ich strefy ochronne**

W obrębie gminy Mirów nie zostały ustanowione tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne.

#### **m. obszarów ograniczonego użytkowania**

Na obszarze gminy nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania, które zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, tworzy się dla zakładu lub innego obiektu w przypadku, gdy z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, z analizy porealizacyjnej lub przeglądu ekologicznego wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska, wymagane obowiązującymi przepisami.

#### **n. obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Rekultywacja i rehabilitacja to działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdewastowanym i zdegradowanym poprzez działalność człowieka.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Mirów wskazuje na obszarze gminy:

*„Na terenie gminy Mirów rehabilitacji w pierwszej kolejności powinny podlegać zabytki. W tych obszarze konieczna jest modernizacja i ochrona przed niszczeniem obiektów zabytkowych, uporządkowanie zabudowy, uzupełnienie i uporządkowanie zieleni, likwidacja elementów dysharmonijnych.” oraz „Na terenie gminy Mirów rekultywacja odnosi się głównie do terenów poeksploatacyjnych powstałych w wyniku wydobywania złóż kopalin, które w większości mają postać piaszczystych lub porośniętych trawiastą roślinnością znacznych zagłębień w ziemi. Rekultywacja tych terenów powinna być zgodna z kierunkiem wyznaczonym przez odpowiednie decyzje i przepisy wydane przez upoważnione organy.”*

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obszary poprzez wskazanie jak najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale również poprzez strefy funkcjonalne, które w najlepszym stopniu pozwolą na osiągnięcie założonych dla tych obszarów celów środowiskowych i gospodarczych. Jednocześnie utrzymując określone w prawie miejscowym wskaźniki urbanistyczne, które określają maksymalne parametry przyszłej zabudowy. Z uwagi na ustawowy zakres planu ogólnego zasady zagospodarowania dotyczące wskazanych powyżej terenów mogą zostać uszczegółowione na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy Mirów nie występują obszary wymagające przekształceń i remediacji.

#### **o. obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji**

Na obszarze gminy obowiązuje uchwała nr VIII/38/2024 Rady Gminy Mirów z dnia 29 listopada 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

W efekcie przeprowadzonej diagnozy wyodrębniono obręby z największą koncentracją negatywnych zjawisk, powodujących stan kryzysowy. Do obszarów zdegradowanych zaliczono obręby: Mirów Stary i Mirów Nowy. Ze względu na to, że zgodnie z art. 10 pkt 2 ustawy o rewitalizacji (Dz. U. 2024 poz. 278) obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Wskutek tego obszar rewitalizacji musiał zostać ograniczony względem obszaru zdegradowanego. Z obszaru rewitalizacji wyłączono teren z nową zabudową, znajdującą się w zachodniej części sołectwa Mirów i Mirów Stary. Ponadto do obszaru rewitalizacji nie włączono terenów zielonych w południowo-wschodniej oraz północno-zachodniej części gminy Mirów.

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obszary poprzez wskazanie jak najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale również poprzez strefy funkcjonalne, które w najlepszym stopniu pozwolą na osiągnięcie założonych dla tych

obszarów celów środowiskowych, gospodarczych, a przede wszystkim społecznych. Jednocześnie utrzymując określone w prawie miejscowym wskaźniki urbanistyczne, które określają maksymalne parametry przyszłej zabudowy.

Granice obszaru rewitalizacji i obszaru zdegradowanego zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

**p. obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją**

Dla terenu gminy Mirów nie wyznaczono w drodze uchwały obszarów cichych w aglomeracji ani poza aglomeracją.

**q. gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych**

Gmina Mirów charakteryzuje się niskim udziałem gruntów rolnych klasy II i III (łącznie około 6,68%), czyli gleb bardzo dobrych i dobrych. Nie występują tu gleby klasy I.

Jakość użytków rolnych w gminie wyrażona za pomocą wskaźnika bonitacji gleb przedstawia się następująco:

- klasa II – 25,92 ha (0,66 %),
- klasa III – 238,1864 ha (6,02 %),
- klasa IV – 1501,2137 ha (37,97 %),
- klasa V – 1329,6158 ha (33,63 %),
- klasa VI – 858,7275 ha (21,72 %).

Większość powierzchni gruntów rolnych klasy II i III została przyporządkowana w planie ogólnym do strefy produkcji rolniczej. W pozostałych przypadkach zostały przyporządkowane do stref budowlanych oraz strefy otwartej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Obszar gminy Mirów charakteryzuje się niskim poziomem lesistości – ok. 21 % (dane GUS z 2024r.). Związane jest to z faktem, iż teren ten podlegał intensywnemu wylesianiu dla potrzeb rolnictwa. Lasy poza kilkoma większymi kompleksami (w obrębach Zbijów Duży i Zbijów Mały) nie tworzą dużych kompleksów, lecz występują wyspowo.

W celu ochrony istniejących lasów większość ich powierzchni, szczególnie duże kompleksy leśne zostały przyporządkowane w planie ogólnym do stref otwartych. Ok. 99,35% lasów znalazło się w granicach tej strefy. Ustalając rozmieszczenie stref dopuszczających realizację zabudowy kubaturowej w niniejszym planie ogólnym starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w tereny lasów. Obszary uzupełnienia zabudowy były wyznaczane z poszanowaniem większości gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz terenów leśnych.

**r. zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Według danych na dzień 31.12.2023r. udostępnianych przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska na terenie gminy Mirów nie występują żadne zakłady o zwiększonym ani dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W związku z tym ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

**s. obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

W związku z lokalizacją gminy Mirów w południowo-wschodniej części Polski, nie występują na jej terenie obszary pasa nadbrzeżnego, w tym również obszary pasa technicznego.

**4.4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

**Infrastruktura społeczna**

Na obszarze gminy Mirów funkcjonuje jeden Żłobek w Mirowie Starym oraz następujące szkoły podstawowe:

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Kochanowskiego w Bieszkowie Dolnym;
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Świętego Jana Pawła II w Mirowie;
- Zespół Szkolno Przedszkolny nr 1 w Zbijowie Małym.

Gmina Mirów zapewnia mieszkańcom opiekę zdrowotną na poziomie podstawowym. Na jej terenie funkcjonuje jeden ośrodek leczniczy - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Mirowie, który obsługiwany jest przez lekarzy, położne i pielęgniarki POZ. Od roku 2021 mieszkańcy mają możliwość zaopatrywania się w leki z jednego punktu aptecznego zlokalizowanego w Mirowie Starym.

W zakresie opieki społecznej na terenie gminy funkcjonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

W miejscowości Mirów Stary znajduje się gminna Biblioteka Publiczna, jej filia mieści się w Zbijowie Małym.

Role centrów kulturalnych pełnią również Ochotnicze Straże Pożarne położone w miejscowościach: Rogów, Bieszków Górny, Mirów Stary.

Na terenie gminy funkcjonują także świetlice wiejskie które umożliwiają dzieciom, młodzieży a także osobom dorosłym wspólne spędzanie wolnego czasu. Zapewniają one również miejsce dla wspólnych zebrań lokalnej społeczności czy dla organizacji imprez okolicznościowych. Świetlice wiejskie zlokalizowane są w:

- Bieszkowie Dolnym;
- Bieszkowie Górnym;
- Zbijowie Małym;
- Zbijowie Dużym;
- Rogowie;
- Mirówku;
- Mirowie Nowym;
- Mirowie Starym.

W gminie Mirów funkcjonują kluby sportowe: Akademia Piłkarska Gryfia Mirów oraz Gminny Ludowy Uczniowski Klub Sportowy „GRYFIA MIRÓW”.

Infrastrukturę sportową i rekreacyjną w gminie Mirów tworzą:

- hala gimnastyczna oraz boiska wielofunkcyjne przy PSP w Mirowie;
- boisko do piłki nożnej klubu GLUKS Gryfia Mirów;
- boisko wielofunkcyjne oraz Orlik przy PSP w Bieszkowie Dolnym;
- boisko do piłki nożnej przy Zespole Szkolno - Przedszkolny w Zbijowie Małym;
- Plenerowe siłownie w Rogowie, Mirówku oraz Mirowie Nowym;
- Place zabaw w Rogowie, Mirowie Starym, Mirówku i Mirowie Nowym.

Usługi sakralne na terenie gminy świadczy jeden kościół – Parafia Matki Bożej Częstochowskiej w Mirowie. Do parafii tej przynależą miejscowości Mirów Nowy, Mirów Stary, Mirówek, Rogów, Zbijów Duży i Zbijów Mały.

Miejscowość Bieszków Górny przynależy do sąsiedniej parafii Jastrząb, z kolei Bieszków Dolny do sąsiedniej parafii Gąsawy Rządowe.

W gminie funkcjonuje jeden cmentarz wyznaniowy, działający w ramach parafii Matki Bożej Częstochowskiej w Mirowie.

Większość ww. obiektów infrastruktury społecznej zostało w planie ogólnym przypisane strefom usługowym.

### **Infrastruktura transportowa**

Trzon układu komunikacyjnego gminy Mirów stanowią drogi powiatowe nr: 3556W, 4015W i 4016W przebiegające przez gminę z zachodu w kierunku wschodnim oraz z północnego wschodu w kierunku południowo zachodnim oraz drogi gminne. Wymienione drogi zapewniają dogodną komunikację dla mieszkańców gminy Mirów. Połączenia umożliwiają sprawny dojazd do większych arterii znajdujących się zarówno w województwie, jak i poza nim. Układ komunikacyjny dróg publicznych uzupełnia lokalna sieć dróg

wewnętrznych (o różnych parametrach) w formie dróg ogólnodostępnych, pełniących funkcje dróg dojazdowych do terenów zabudowanych oraz gruntów rolnych i leśnych.

W gminie Mirów nie funkcjonuje obecnie publiczny transport zbiorowy. Potrzeby transportowe w zakresie kołowego transportu zbiorowego wypełniają natomiast prywatni przewoźnicy, którzy realizują przejazdy relacji Mirów Stary – Szydłowiec, Mirów Stary – Skarżysko Kamienna oraz Mirów Nowy – Starachowice.

Najbliższa stacja kolejowa znajduje się w sąsiedniej gminie Jastrzęb, w miejscowości Gąsawy Plebańskie, w odległości ok. 7,5 km od siedziby gminy Mirów. Znajduje się ona na linii kolejowej nr 8 relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny. Na tej samej linii kolejowej znajdują się również stacja kolejowa Szydłowiec, położona na styku miejscowości Sadek i Gąsawy Rządowe, oddalona od siedziby gminy Mirów o ok. 8 km, oraz stacja kolejowa Jastrzęb położona w miejscowości Lipienice Górne, w odległości ok. 9,5 km od siedziby gminy Mirów. Powyższa linia kolejowa zapewnia dogodne połączenia m.in. z takimi miastami jak Radom, Kielce, Warszawa czy Kraków.

### **Infrastruktura techniczna**

Głównym źródłem zaopatrzenia w wodę do celów komunalnych w gminie Mirów są 2 ujęcia wód podziemnych (Zbijów Duży i Mirówek). Na obszarze gminy Mirów nie ma zlokalizowanej oczyszczalni ścieków oraz Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

Gmina Mirów nie posiada sieci kanalizacji sanitarnej. W chwili obecnej ścieki bytowe odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Na terenie gminy nie występuje sieć ciepłownicza. Gospodarstwa domowe korzystają z własnych systemów grzewczych bazujących na paliwach takich jak: węgiel kamienny w różnych postaciach, gaz ziemny, energia elektryczna, gaz płynny (LPG), olej opałowy lub paliwa ekologiczne (odnawialne). Budynki użyteczności publicznej, a także zakłady o większych kubaturach posiadają własne kotłownie węglowe lub olejowe.

Gmina Mirów nie jest zaopatrzona w sieć gazową, a gazyfikacja nie jest planowana. Mieszkańcy gminy korzystają z indywidualnych zbiorników na gaz płynny lub z gazu dostępnego w butlach.

Przez teren gminy przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Rożki-Szerzawy. Dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV wyznacza się w planie ogólnym strefę ochronną szerokości 22m (po 11m od osi linii). Strefa ochronna została uwzględniona w planie ogólnym poprzez nie wyznaczenie w jej granicy stref dopuszczających nową zabudowę mieszkaniową. Podstawowym źródłem zaopatrzenia w energią elektryczną w gminie jest sieć niskiego i średniego napięcia. Miejscowości Bieszków Dolny, Bieszków Górny, Rogów, Zbijów Mały i Zbijów Duży zasilane są z GPZ Szydłowiec, natomiast miejscowości Mirów Stary, Mirów Nowy i Mirówek z GPZ Iłża.

Gmina Mirów posiada dobre wyposażenie w infrastrukturę teletechniczną. Na terenie gminy znajduje się jedna bazowa stacja telefonii komórkowej w Rogowie, której operatorem jest Play. Blisko granicy gminy zlokalizowane są także stacje telefonii komórkowej operatorów: Orange, T-Mobile i Plus, które zapewniają dobry zasięg dla mieszkańców gminy Mirów.

Obiekty infrastruktury technicznej zostały ujęte w ramach strefy infrastrukturalnej. Ponadto infrastruktura techniczna jest dopuszczona w pozostałych strefach planistycznych w ramach profilu podstawowego o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>, zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

#### **4.5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazach priorytetowych**

Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. Na obszarze gminy Mirów nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

Audyt krajobrazowy identyfikuje na terenie gminy następujące krajobrazy: wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola, wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości, wiejski z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim, leśny z przewagą siedlisk lasowych oraz leśny z przewagą siedlisk borowych.

Pod względem rzeźby terenu, krajobrazy w gminie zaliczane są do krajobrazów wzgórzowych.

W rekomendacjach i wnioskach znalazły się zapisy takie jak:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego;
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu;
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji;
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje;
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
- Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych;
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią;
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej;

Rekomendacje i wnioski wynikające z audytu krajobrazowego zostały uwzględnione w planie ogólnym.

Większość powierzchni gruntów rolnych została przyporządkowana w planie ogólnym do strefy produkcji rolniczej. W pozostałych przypadkach zostały przyporządkowane do stref budowlanych oraz strefy otwartej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

W celu ochrony istniejących lasów większość ich powierzchni, szczególnie duże kompleksy leśne zostały przyporządkowane w planie ogólnym do stref otwartych. Ok. 99,35% lasów znalazło się w granicach tej strefy. Ustalając rozmieszczenie stref dopuszczających realizację zabudowy kubaturowej w niniejszym planie ogólnym starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w tereny lasów. Obszary uzupełnienia zabudowy były wyznaczane z poszanowaniem większości gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz terenów leśnych.

Tereny budowlane zostały w planie ogólnym wyznaczone jedynie wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

#### **4.6. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska**

Głównym celem opracowania ekofizjograficznego jest kompleksowa ocena środowiska przyrodniczego na potrzeby planowania przestrzennego. Obowiązek sporządzenia ekofizjografii wynika z art. 72 ust. 4, 5 i 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.).

Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Mirów zostało sporządzone na potrzeby uchwalenia planu ogólnego gminy Mirów na podstawie uchwały V/18/2024 Rady Gminy Mirów z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Mirów. Zawiera ono część opisową oraz część graficzną, przedstawiającą w formie mapy informacje dotyczące elementów środowiska przyrodniczego.

Opracowanie ekofizjograficzne gminy Mirów wskazuje na najważniejsze kierunki, które powinny być podejmowane na tym terenie. Powinny polegać one na:

1. ochronie zieleni, w tym:
  - maksymalnym zachowaniu i ochronie istniejących kompleksów leśnych;
  - prowadzeniu gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów;
  - zwiększeniu wskaźnika lesistości poprzez zalesienie gleb najniższych klas bonitacyjnych o małej przydatności dla produkcji rolnej;
  - ochronie urządzonych grup zieleni wysokiej;
  - maksymalnej ochronie wszelkich zadrzewień, w tym szczególnie szpalerów przydrożnych, jak również zieleni łąkowej i śródpolnej.
2. ochronie wartości przyrodniczych, w tym:
  - ochronie pomników przyrody oraz obszarów ochrony zgodnie z zasadami wskazanymi w aktach prawnych ustanawiających te obiekty i przepisów odrębnych.
3. ochronie wód powierzchniowych i podziemnych, w tym:
  - dążeniu do osiągnięcia planowanej czystości wód powierzchniowych;
  - zakazowi odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
  - modernizacji urządzeń wodnych w celu osiągnięcia wymaganych standardów jakościowych wody pitnej;
  - udostępnieniu rowów dla prowadzenia prac porządkowych, oczyszczających i udrażniających;
  - zachowaniu w ramach możliwości istniejącej sieci rowów w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych;
  - konieczności zapewnienia dostępu do rzek, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
4. ochronie jakości powietrza atmosferycznego, w tym:
  - sukcesywnego przechodzenia na paliwa bezpieczne ekologicznie, w systemie ogrzewania indywidualnego (gaz, olej opałowy, także energia elektryczna);
  - stosowaniu kotłowni lokalnych bazujących na ekologicznych nośnikach energii, szczególnie dla projektowanych większych rejonów rozwojowych;
  - wprowadzaniu pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
5. ochronie przed uciążliwością akustyczną, w tym:
  - stosowaniu w budynkach materiałów o zwiększonej izolacyjności akustycznej;

- poprawie stanu nawierzchni dróg publicznych;
  - realizacji inwestycji zmniejszających narażenie na hałas komunikacyjny (w szczególności pasów zieleni izolacyjnej) oraz sukcesywne eliminowanie technologii i urządzeń przekraczających dopuszczalne normy hałasu.
6. ochronie wartości krajobrazu kulturowego, w tym:
- utrzymaniu ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeciwdziałanie chaotycznemu lokalizowaniu zabudowy;
  - eksponowaniu, poprzez zabiegi kompozycyjne, obszarów i obiektów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych (dominant kulturowo-znaczeniowych, wysokościowych);
  - kształtowaniu nowej zabudowy w poszanowaniu dla tradycji architektonicznej regionu oraz sąsiadujących terenów.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające z opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione w planie ogólnym.

W celu ochrony zieleni większość lasów została przyporządkowana w planie ogólnym do strefy otwartej. Ustalając rozmieszczenie stref dopuszczających realizację zabudowy kubaturowej w niniejszym planie ogólnym starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w tereny leśne.

Potrzeba ochrony Pomników Przyrody została w planie ogólnym uwzględniona poprzez wyznaczenie na obszarze 3 z nich strefy zieleni i rekreacji. Ponadto znajdują się one w parku podworskim w Mirowie Starym, który jest wpisany do rejestru zabytków. Położenie pozostałych pomników w granicach strefy otwartej również nie stanowi zagrożenia dla ich egzystencji, ze względu na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko – Szydłowieckie.

#### **4.7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

**gdzie:**

**ZAP** – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców,

**M<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

**PUM<sub>0</sub>** – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

**gdzie:**

$P_0$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

$$1.P_{20} = 3 * 25,4 - 2 * 21,4$$

$$1.P_{20} = 33,4$$

$$2.P_{20} = 2 * 25,4 - 17,8$$

$$2.P_{20} = 33$$

Zgodnie z §3 ust. 8 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 z późn. zm.) w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca.

$$ZAP = 2724 * 1,05 - \frac{94\ 315}{40,0}$$

$$ZAP = 502,33$$

**Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi: 502,33.**