

UCHWAŁA NR IX/64/2019
RADY MIEJSKIEJ MIEROSZOWA

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w Unisławiu Śląskim w gminie Mieroszów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz uchwały Nr LIX/280/18 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 27 września 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w Unisławiu Śląskim w gminie Mieroszów, po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, Uchwała Nr IV/15/02 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 30 grudnia 2002 r. wraz ze zmianami, uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w Unisławiu Śląskim w gminie Mieroszów, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) niniejsza uchwała;
 - 2) **załącznik nr 1** – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonany w skali 1: 1 000.
3. Załącznikami do uchwały są:
- 1) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 2) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na brak przedmiotu ustaleń, nie określa się:

- 1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagających ich ukształtowania;
- 2) obiektów ochrony dóbr kultury współczesnej, krajobrazów kulturowych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) uwarunkowań wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 2) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległą do niej linią rozgraniczającą;
- 3) linie rozgraniczające;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa "K" ochrony krajobrazu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Definicje pojęć określonych w art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w niniejszej uchwale w rozumieniu przyjętym w tej ustawie.

2. Ilekroć w dalszej części uchwały używa się określeń takich jak:

- 1) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. W obszarze objętym planem, przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami:

- 1) **MU** – teren mieszkaniowo- usługowy;
- 2) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 3) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

2. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy usługowej w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

§ 7. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) zgodność z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 500 m²;
- 3) dopuszcza się wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt 2, w przypadku wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji, jednak nie mniejszej niż 5 m²;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°;
- 5) szerokość frontu wydzielanych działek, mierzona na granicy przylegającej do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, nie powinna być mniejsza niż 20,0m;
- 6) dopuszcza się minimalną szerokość działki 2,0m oraz inny kąt położenia granic działek w przypadkach uzasadnionych skrajnym położeniem działki przy drogach z placem do zawracania.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci dróg;
- 2) obsługa w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie z § 15 niniejszej uchwały.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla ochrony przed hałasem wprowadza się klasyfikację akustyczną, poziomy hałasu na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;

zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania;

- 3) w przypadku lokalizacji w obszarach „Natura 2000” działalności zakwalifikowanych, jako mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, wymagane jest sporządzanie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla inwestycji oddziałujących na środowisko, lokalizowanych na terenie obszaru „Natura 2000” (PLB020010 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”, PLH020038 "Góry Kamienne"). Przed podjęciem inwestycji należy dokonać oceny wpływu przedsięwzięcia na gatunki roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze;
- 4) dla ochrony obszaru „Natura 2000” oraz otuliny Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich obowiązują zasady ochrony jak w przepisach odrębnych;
- 5) teren objęty planem znajduje się częściowo w projektowanym powiększeniu Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich.

§ 10. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego:

- 1) Dla strefy "K" ochrony krajobrazu, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego- ujętym w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:
 - a) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego, w tym pokrycia dachu i kolorystyki,
 - b) stosowanie materiałów:
 - pokrycia dachu w kolorze matowym ceglastym lub szarym,
 - elewacje tynkowane w stonowanej gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych;
 - c) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego - wyklucza się możliwość stosowania, konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy wsi,
 - d) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;
- 2) informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył;
- 3) wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisanym do ewidencji zabytków należy podporządkować wymogom konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz podlegają rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich w stosunku do współczesnej działalności inwestycyjnej związanej z przebudową i rozbudową istniejącej jak i realizacją nowej zabudowy oraz związanej ze zmianą zagospodarowania i urządzania terenu;
- 4) zasób, wykaz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 11. Ustala się odpowiednie zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB020010 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”, PLH020038 "Góry Kamienne";
- 2) Otuliny Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich;
- 3) wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków w formie historycznego układu przestrzennego wsi Unisław Śląski;
- 4) pozostałej części Województwa Dolnośląskiego objętej Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu.

Rozdział 3. **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów**

§ 12. 1. Wyznacza się teren mieszkaniowo-usługowy oznaczony symbolem MU o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zabudowa usług turystyki.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) działalność agroturystyczna;
- 3) urządzenia towarzyszące;
- 4) urządzenia komunikacji, w tym: dojazdy i dojścia oraz place manewrowe, rampy, parkingi, garaże;
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) zieleń urządzona.

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

1) nakazuje się:

- a) wysokość zabudowy do 12 m, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu,
 - b) kształtowanie połaci dachowych - dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%, dla lukarn dopuszcza się nachylenie połaci dachowej w zakresie 20° do 45°;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 60%;
 - 4) intensywność zabudowy 0,01 – 0,60;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%;
 - 6) nieprzekraczalne długości elewacji frontowej budynku do 30 m; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 2) zapewnienie parkowania i garażowania w obrębie nieruchomości dla potrzeb użytkowników w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usługowej budynku,
 - b) 1 miejsce na budynek mieszkalny lub mieszkanie,
 - c) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 6;
- 3) szerokość noworealizowanych dojazdów nie może być mniejsza niż 4 m.

§ 13. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym zieleń izolacyjna, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych;
- 3) obiekty i urządzenia związane z ochroną akustyczną terenu MU.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%.

§ 14. 1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu podstawowym - droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW.

2. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu, o parametrze do 2,00 m dla poszerzenia istniejącej drogi.

§ 15. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego o charakterze dystrybucyjnym:

1) Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;
- b) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) budowę i użytkowanie studni.

2) Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;
- b) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjnej oraz grawitacyjno – pompowej;
- c) dopuszczenie lokalizacji oczyszczalni indywidualnych przy spełnieniu odpowiednich warunków wielkości działki i wymagań gruntowych, w przypadku braku możliwości skoordynowania budownictwa z budową kanalizacji sanitarnej;
- d) realizowanie zbiorników bezodpływowych na terenach nieobjętych siecią kanalizacji sanitarnej do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji.

3) Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
- b) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;
- c) dopuszczenie gromadzenia oraz wykorzystania wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych oraz wykorzystanie wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez:
 - rozprowadzenie na terenie własnym inwestora,
 - odprowadzenie do wód płynących;
- d) dopuszczenie modernizacji systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego;

4) Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła;
- b) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych do 100 kW w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.

5) Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) rozbudowę i budowę linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej do 100 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie wykorzystywania energii słonecznej.
- 6) Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych.
- 7) Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się - wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią.

Rozdział 4.

Tytuł

§ 16. Plan ustala stawkę procentową o wysokości 30%, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mieroszowa.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Violetta Kopka

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w formie nowego autonomicznego planu, przyjętego uchwałą nr XVI/100/03 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 17 października 2003 roku i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), a także zobowiązań wynikających z uchwały nr LIX/280/18 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania w/w zmiany planu. Celem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia ustaleń obowiązującego planu w zakresie terenu rolniczego na działce nr 40/3, na przeznaczenie związane z zabudową mieszkaniowo- usługową. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią w art. 20 ust. 1., że: „plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, przed przedłożeniem go Radzie do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081.). Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wałbrzychu. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienia w/w organów. W terminie od 2 maja 2019 r. do 22 maja 2019 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu, w dniu 7 maja 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 5 czerwca 2019 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi. Do wyłożonej wraz z projektem zmiany planu prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi i wnioski. Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Obszar objęty planem obejmuje grunty zainwestowane w obszarze wiejskim Unisław Śląski. W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgody, o której mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w Unisławiu Śląskim w gminie Mieroszów, zwanego dalej planem miejscowym, nastąpiło na wniosek właściciela gruntu. Na terenie nieruchomości objętej przedmiotową uchwałą znajdują się tereny rolne. Obszar obejmuje działkę nr ewid. 40/3 w obrębie Unisław Śląski. Wnioskodawca wniósł o realizację zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Rada Miejska Mieroszowa stwierdziła, iż projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, przyjętego uchwałą Nr IV/15/02 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 30 grudnia 2002 r. ze zmianami. Teren objęty zmianą planu położony jest w granicach terenu oznaczonego w studium symbolem MP - teren z przewagą zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji niekolidujących z funkcją mieszkaniową. Zmiana planu realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób: 1. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych terenów. 2. Plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami. W obszarze opracowania występują: Potencjalny Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB020010 „Sudety Wałbrzysko – Kamiennogórskie”; obszarowy wpis do wojewódzkiej ewidencji zabytków w formie historycznego układu przestrzennego wsi Unisław Śląski; pozostała część Województwa Dolnośląskiego objęta Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu. Na obszarze planu nie występują nowe znaczące przekształcenia przestrzeni rolnej. Powiększenie przestrzeni zabudowanych ustalone zostały w dokumentach planistycznych, tym samym plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. 3. Na obszarze objętym planem nie występują budynki zakwalifikowane, jako zabytki, oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. W obszarze opracowania występuje przestrzenna forma ochrony - strefa "K" ochrony krajobrazu, obejmująca w Unisławiu Śląskim - zabudowany obszar tej miejscowości. Plan ustanawia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów adekwatnych do w/w uwarunkowań, ustala także zasady postępowania

wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych. Kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. 4. Plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów, w dalszych procesach, w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań. 5. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę nowych terenów w ramach odtworzenia siedliska rolniczego oraz realizację zabudowy regionalnej. Ten sposób planowania przeciwdziała jej rozproszeniu oraz minimalizuje długości dróg oraz sieci infrastruktury technicznej. 6. Dokument uwzględnia prawo własności oraz uwzględnia także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, przeznaczając w/w teren pod przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowo- usługowa, zieleń izolacyjna, droga wewnętrzna. 7. Plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia. 8. Plan chroni interes publiczny poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, gdyż za interes publiczny uznane są potrzeby ochrony obszarów istotnych ze względu na walory środowiska przyrodniczego i krajobrazu (rolnicze przestrzenie otwarte) ekofizjograficzne (narażone na hałas) przed nadmierną urbanizacją. Zmiana położona jest w obszarze historycznej zabudowy we wsi i dotyczy gruntów rolniczych. 9. Plan nie ogranicza rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym: gospodarki wodno - ściekowej, elektroenergetyki, gazownictwa czy urządzeń telekomunikacyjnych. Plan nie wyznacza terenów w granicach, których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. 10. W pracach planistycznych dla społeczności lokalnej został zapewniony udział, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 11. Plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenia ścieków oraz oświetlenia przyulicznego. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który w bezpośredni sposób przyczyni się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zmieniając przeznaczenie terenu na przeznaczenie mieszkaniowo – usługowe, gmina brała pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny, starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Wprowadzone zmiany mają charakter zmian pozwalających na lepsze wykorzystanie nieruchomości. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy, w tym stanowiska wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań. Zmiana planu przeprowadzona została z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ściśle powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Zabudowa usytuowana jest w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141). Gmina Mieroszów przeprowadziła analizy, o których mowa w art. 32 ust. 2, uchwalone uchwałą nr LVI/265/18 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 27 czerwca 2018 r, i tym samym plan został oceniony pod kątem, w zakresie zgodności z jej wynikami. Analiza wykazała, iż obszar opracowania wymaga przeprowadzenia prac planistycznych w związku, z czym należy przyjąć, że realizacja planu jest zgodna z przedmiotową analizą. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: 1. W strukturze własności gruntów w obszarze zmiany planu dominują grunty prywatne. 2. Zmiana przeznaczenia i sposób zagospodarowania związane są z przekształceniem gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. 3. Naliczenie opłaty planistycznej nastąpi, gdyż zmiana przeznaczenia zmienia wartość gruntów. 4. Gmina nie będzie obciążona dodatkowymi inwestycjami związanymi z infrastrukturą i komunikacją, gdyż przedmiotem zmiany nie są przedmiotowe tereny. 5. Dochody gminy z tytułu podatków lokalnych wzrosną w związku ze zmianami użytkowania. Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym zmianą planem.