UCHWAŁA NR XXVII/234/2021
RADY GMINY WALIM

z dnia 27 kwietnia 2021 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Walim, gmina Walim

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2020, poz. 713 ze zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr V/38/2019 Rady Gminy Walim z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Walim, gmina Walim, po stwierdzeniu że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walim, uchwala się **co następuje**:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Walim, gmina Walim, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1000. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o 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 –załącznik nr 3;

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- załącznik nr 4.

4. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem:**

1) **1.MN- 7.MN**– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

a) podstawowe przeznaczenie terenu– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające przeznaczenie terenu- zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów i zieleni towarzyszącej;

2) **1.RM, 2.RM-** tereny zabudowy zagrodowej

a) podstawowe przeznaczenie terenu– zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające przeznaczenie terenu- usługi turystyczne,

c) dopuszcza się lokalizację stawów rybnych,

d) dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, zieleni towarzyszącej;

3) **1.KDL** - droga publiczne klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m;

4) **1.KDW- 4.KDW-** drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających od 8 m do 15 m;

5) **1.Z, 2.Z**- zieleń nieurządzona.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej; projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem zadaszenia.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN i RM** obowiązują ograniczenia poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;

3) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej;

4) w celu ochrony i kształtowania przyrody oraz krajobrazu, a także utrzymania ciągłości ekosystemów leśnych oraz korytarzy ekologicznych, wynikających z ustaleń zawartych w § 3 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. d, lit. f rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 25 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzie i Sowie" oraz nie będą sprzeczne z § 4 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia, należy zachować istniejące pasy zadrzewień śródpolnych (Ls).

4. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

nie określa się zasad kształtowania krajobrazu z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

w obszarze objętym planem nie występuje przestrzeń publiczna.

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **(MN)** ustala się:

a) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 1500 m^2,

b) intensywność zabudowy do 0,4,

c) wysokość nie przekraczająca 9 m,

d) stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych z dopuszczeniem okien dachowych i lukarn o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45, dotyczy zasadniczej części budynku, pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwonym brązowym lub grafitowym; dopuszcza się pokrycie dachów materiałem dachówkopodobnym z zachowaniem wyżej wymienionej kolorystyki, zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding), jako materiałów okładzinowych; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy o różnym nachyleniu i pokryciu,

e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 60% powierzchni działki,

f) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:

- od 6 m do 8 m od linii rozgraniczających drogę publiczną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDL oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDW,
- od 6 m do 30 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrze, oznaczone na rysunku planu symbolami 2.KDW, 3.KDW;

dla terenów zabudowy zagrodowej **(RM)** ustala się:

a) intensywność zabudowy do 0,5,

b) wysokość zabudowy nie przekraczająca 9 m,

c) - dla zabudowy mieszkaniowej stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych z dopuszczeniem okien dachowych i lukarn o nachyleniu połaci dachowej w granicach od 30° do 45°, dotyczy zasadniczej bryły budynku, pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym; zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,

- dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy o różnym nachyleniu i pokryciu,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki,

e) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:

- 6 m i 8 m od linii rozgraniczających drogę publiczną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDL oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDW,

- 8 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4.KDW.

8. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

1) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami- jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Bystrzyca od źródła do Walimki o kodzie PLRW600084134189. Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny;

2) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej (ścieki: bytowe, komunalne, wody opadowe i roztopowe);

3) przez teren objęty planem przebiega linia napowietrzna nN 0,4 kV (obwód X-1 ze stacji WBW26611), wzdłuż której należy zachować pas techniczny zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 PLH020071 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich" oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Góry Bardzkie i Sowie.

9. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych na planie symbolami MN:

1) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 1500 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%;

3) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału wymienionych w punkcie 2) wymagane jest zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

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

w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziaływującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).

11. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

a) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącymi drogami, oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1.KDL, 1.KDW (dz. nr 192, 194) i 3.KDW (dz. nr 193) oraz projektowanymi drogami wewnętrznymi (3.KDW i 4.KDW);

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,

b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązanie lokalne (studnia),

c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się rozwiązania lokalne (np.: przydomowe oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki bezodpływowe),

d) obowiązuje retencja wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu oraz zagospodarowanie w całości poprzez gospodarcze wykorzystanie lub retencjonowanie na działce budowlanej,

e) telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w §2, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka