UCHWAŁA NR XXVIII/238/2021
RADY GMINY WALIM

z dnia 25 maja 2021 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie, 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 741) oraz w związku z uchwałą nr XI/55/2015 Rady Gminy Walim z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie, gmina Walim, a także po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Gminy Walim uchwala, **co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie, gmina Walim.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1 000. 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 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:**

1) **1.MN- 4.MN-** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna,

- dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;

2) **1.UT-** zabudowa usługowa (turystyka, gastronomia),

- podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa oraz budynki pomocnicze, obiekty infrastruktury technicznej i towarzyszące w zakresie komunikacji wewnętrznej, miejsc postojowych, zieleni towarzyszącej i ogrodzeń,

- uzupełniające przeznaczenie ternu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) **1.KDW- 6.KDW-** drogi wewnętrzne o szerokościach 6 m i 8 m.

2. **Zasady 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.

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN i UT obowiązuje ograniczenie 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 należy wykonywać w systemie gospodarki komunalnej.

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:** wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska 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:** nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na jej brak.

7. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) ustala się:

a) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 1200 m^2,

b) intensywność zabudowy do 0,2,

c) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 12 m,

d) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn, nachylenie połaci dachowej w granicach od 38° do 45° (dotyczy zasadniczej bryły budynku). Pokrycie dachu ceramiczne– matowe, w odcieniach naturalnym dla ceramiki, 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. 70% powierzchni działki,

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

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

- 6 m, 8 m, 32 m i 34 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDW- 6.KDW.
- linię zabudowy od drogi powiatowej nr 3368D wyznacza granica strefy kontrolowanej gazociągu (20 m od gazociągu);dla terenu zabudowy usługowej (**1.UT**) ustala się:

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

b) intensywność zabudowy od 0,02 do 0,5,

c) wysokość projektowanej zabudowy do 15 m,

d) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn, nachylenie połaci dachowej w granicach od 35° do 45° (dotyczy zasadniczej bryły budynku). Pokrycie dachu ceramiczne– matowe, w odcieniach naturalnym dla ceramiki, 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. 40% powierzchni działki,

f) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych, w tym 5% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę postojową,

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

- 6 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDW,
- 6 m od linii rozgraniczających drogę dz. nr 20,
- 34 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 6.KDW,

- linię zabudowy od drogi powiatowej nr 3368D wyznacza granica strefy kontrolowanej gazociągu (20 m od gazociągu).

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 Walimki do Piławy o kodzie PLRW6000813439, która stanowi część scalonej części wód Bystrzyca od źródeł do zbiornika Mietków (SO0806).

Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał 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, ściekowej (ścieki: bytowe, komunalne, wody opadowe i roztopowe);

3) przez teren objęty planem przebiega sieć gazowa podwyższonego średniego ciśnienia DN 200, wzdłuż którego należy zachować strefę kontrolowaną zgodną z przepisami odrębnymi.

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

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%;

2) dla terenu zabudowy usługowej ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 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 1) wymagane jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne.

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** 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) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą powiatową 3368D oraz projektowanymi drogami wewnętrznymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDW.

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

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

c) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się rozwiązania lokalne (zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków),

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

e) w zakresie 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