UCHWAŁA NR XXVIII/239/2021
RADY GMINY WALIM

z dnia 25 maja 2021 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Niedźwiedzica, 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. 2021, poz. 741) oraz w związku z uchwałą nr XL/248/2018 Rady Gminy Walim z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Niedźwiedzica (działka nr 77/5), 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 planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Niedźwiedzica, 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 terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:**

1) **1.MN- 4.MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

2) **KDW** – droga wewnętrzna o szerokości 8 m.

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. Projektowana zabudowa lokalizacją, gabarytem, bryłą, charakterem, formą architektoniczną, materiałem i detalem architektonicznym winna nawiązywać do architektury regionalnej oraz w sposób harmonijny wpisywać się w otaczający krajobraz kulturowy.

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

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) 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, w tym krajobrazów kulturowych, 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 określa się zasad kształtowania przestrzeni publicznej ze względu na jej brak.

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

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

b) intensywność zabudowy do 0,2,

c) wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 9 m,

d) stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych z dopuszczeniem okien dachowych i lukarn o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°, dotyczy zasadniczej części budynku, pokrycie dachu ceramiczne- matowe w odcieniu 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. 60% powierzchni działki,

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

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających drogę powiatową nr 3358D oraz drogę wewnętrzną KDL.

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

1) obszar opracowania położony jest w obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Bystrzyca od Walimki do Piławy o kodzie PLRW6000813439. Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, zagrożona 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).

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

1) 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 działek powstałych w wyniku scalania i podziału wymienionych w punkcie 1) wymagane jest zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub poprzez drogę wewnętrzną.

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 projektowaną drogą wewnętrzną KDW połączoną z istniejącą drogą powiatową nr 3358D.

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,

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

c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązania lokalne (szambo, 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) 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