UCHWAŁA NR XXVIII/241/2021
RADY GMINY WALIM

z dnia 25 maja 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Michałkowa, 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 V/37/2019 Rady Gminy Walim z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Michałkowa, 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 Michałkowa, gmina Walim.

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 symbolami:**

1) **1.MN, 2.MN**– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 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.KDW-** droga wewnętrzna o szerokości 6 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.

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

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na planie symbolami **MN** obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych 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.

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:**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:** 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 1000 m^2,

b) intensywność zabudowy do 0,3,

c) wysokość 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 38° do 45°, dotyczy zasadniczej części budynku; pokrycie dachu ceramiczne- materiałem w kolorze 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 min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż,

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

- 6 m od linii rozgraniczających drogę powiatową 3374D,

- 5 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.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): Młynówka o kodzie PLRW6000413419529. Zgodnie z zapisami PGW, JCWP jej stan został oceniony jako dobry, niezagrożony 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, ściekowej (ścieki bytowe, wody opadowe i roztopowe);

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

4) część działki 122/5, która została wyłączona poza granice opracowania, położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk- Ostoja Nietoperzy Gór Sowich (PLH020071);

5) przez teren objęty planem przebiega linia napowietrzna nN 0,4 kV (obwód X-2 ze stacji WBW26632), wzdłuż której należy zachować pas techniczny zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m do pasa drogowego (droga powiatowa 3374D), 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.

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 3374D oraz projektowaną drogą wewnętrzną 1.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 kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązanie lokalne w formie przydomowej oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych,

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