UCHWAŁA NR XXIX/257/2021
RADY GMINY WALIM

z dnia 24 czerwca 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie (ul. Leśna), 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVII/236/2018 Rady Gminy Walim z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie (ul. Leśna), 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 Zagórze Śląskie, gmina Walim, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1 000. 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 symbolem:**

1) **1.MN- 4.MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej, możliwa lokalizacja obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów i zieleni towarzyszącej;

2) **1.ZN- 4.ZN**- zieleń nieurządzona- zakaz zabudowy;

3) **1.KDL**- droga publiczna klasy lokalnej o szerokości od 6 m do 8 m;

4) **1.KDW- 3.KDW**- drogi wewnętrzne o szerokościach 6 m i 15 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; projekty zagospodarowania działek musza 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 powinny:**

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **(MN)** obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalone w przepisach szczególnych;

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 przyrody oraz kształtowania krajobrazu, należy zachować istniejące zadrzewienia.

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:** w obszarze objętym planem nie występuje przestrzeń publiczna.

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

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

b) intensywność zabudowy do 0,3,

c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 9 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. 60% działki,

f) minimum 2 miejsce postojowe wliczając w to garaż,

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

- od 6 m do 14 m od linii rozgraniczających drogę publiczną klasy lokalnej,

- od 5 m do 18 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,

- 5 m, 6 m i 8 m od linii rozgraniczających zieleń nieurządzoną,

- 20 m od terenów leśnych.

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 rozwiązanie gospodarki wodnej i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska.

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

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

2) ustala się szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 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 poprzez drogi wewnętrzne.

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 istniejącą drogą gminną dz. nr 196, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDL, drogą wewnętrzną dz. nr 194 oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDW oraz projektowanymi drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2.KDW, 3.KDW;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,

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

c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się rozwiązania lokalne (zbiornik bezodpływowy lub przydomowa oczyszczalnia ścieków),

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

e) 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