

Projekt

z dnia 16 września 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR IX/84/2019
RADY GMINY WALIM**

z dnia 24 września 2019 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 (Dz. U. 2019, poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018, poz. 1945) oraz w związku z uchwałą nr XL/247/2018 Rady Gminy Walim z dnia 24 kwietnia 2018 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 1:500. 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.

4. Załączniki nr 2 i 3 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) **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. 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 należy wykonywać w systemie gospodarki komunalnej;

- 4) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

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:

- 1) teren objęty planem położony jest w obszarze historycznego układu ruralistycznego, figurującego w wykazie obszarów zabytkowych, nowa zabudowa powinna być dostosowana do historycznej zabudowy wsi w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu;
- 2) 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 1000 m²,
- b) wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 12 m,
- c) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku), dwuspadowe lub naczółkowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 38° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
- d) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną minimum 70% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne,
- e) w zagospodarowaniu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż,
- f) intensywność zabudowy do 0,2,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości min. 6 i 10 od linii rozgraniczających drogę powiatową oraz min. 8 m od linii rozgraniczających drogę gminną.

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 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, komunalne, wody opadowe i roztopowe).
- 3) obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 PLH020071 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich”;
- 4) obszar objęty planem położony jest 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:

- 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 oddziałującego 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 (ulica Wiejska) oraz drogą gminną (dz. nr 187).
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w wodę: rozwiązanie lokalne (studnia),
 - c) odprowadzenie ścieków: rozwiązanie lokalne- do oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych (szambo),
 - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 ... %.

§ 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

Województwo: dolnośląskie
Powiat: wąbrzyski
Jednostka ewidencyjna: 022108_2, Walim
Obręb: 0004, Michałkowa

Województwo: dolnośląskie
Powiat: wąbrzyski
Jednostka ewidencyjna: 022108_2, Walim
Obręb: 0004, Michałkowa

Województwo: dolnośląskie
Powiat: wąbrzyski
Jednostka ewidencyjna: 022108_2, Walim
Obręb: 0004, Michałkowa

Województwo: dolnośląskie
Powiat: wąbrzyski
Jednostka ewidencyjna: 022108_2, Walim
Obręb: 0004, Michałkowa

Województwo: dolnośląskie
Powiat: wąbrzyski
Jednostka ewidencyjna: 022108_2, Walim
Obręb: 0004, Michałkowa

Województwo: dolnośląskie
Powiat: wąbrzyski
Jednostka ewidencyjna: 022108_2, Walim
Obręb: 0004, Michałkowa

Województwo: dolnośląskie
Powiat: wąbrzyski
Jednostka ewidencyjna: 022108_2, Walim
Obręb: 0004, Michałkowa

Województwo: dolnośląskie
Powiat: wąbrzyski
Jednostka ewidencyjna: 022108_2, Walim
Obręb: 0004, Michałkowa

Województwo: dolnośląskie
Powiat: wąbrzyski
Jednostka ewidencyjna: 022108_2, Walim
Obręb: 0004, Michałkowa

KOPIA MAPY SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWEJ
SKALA 1:500

w. Michałkowa - gm. Walim

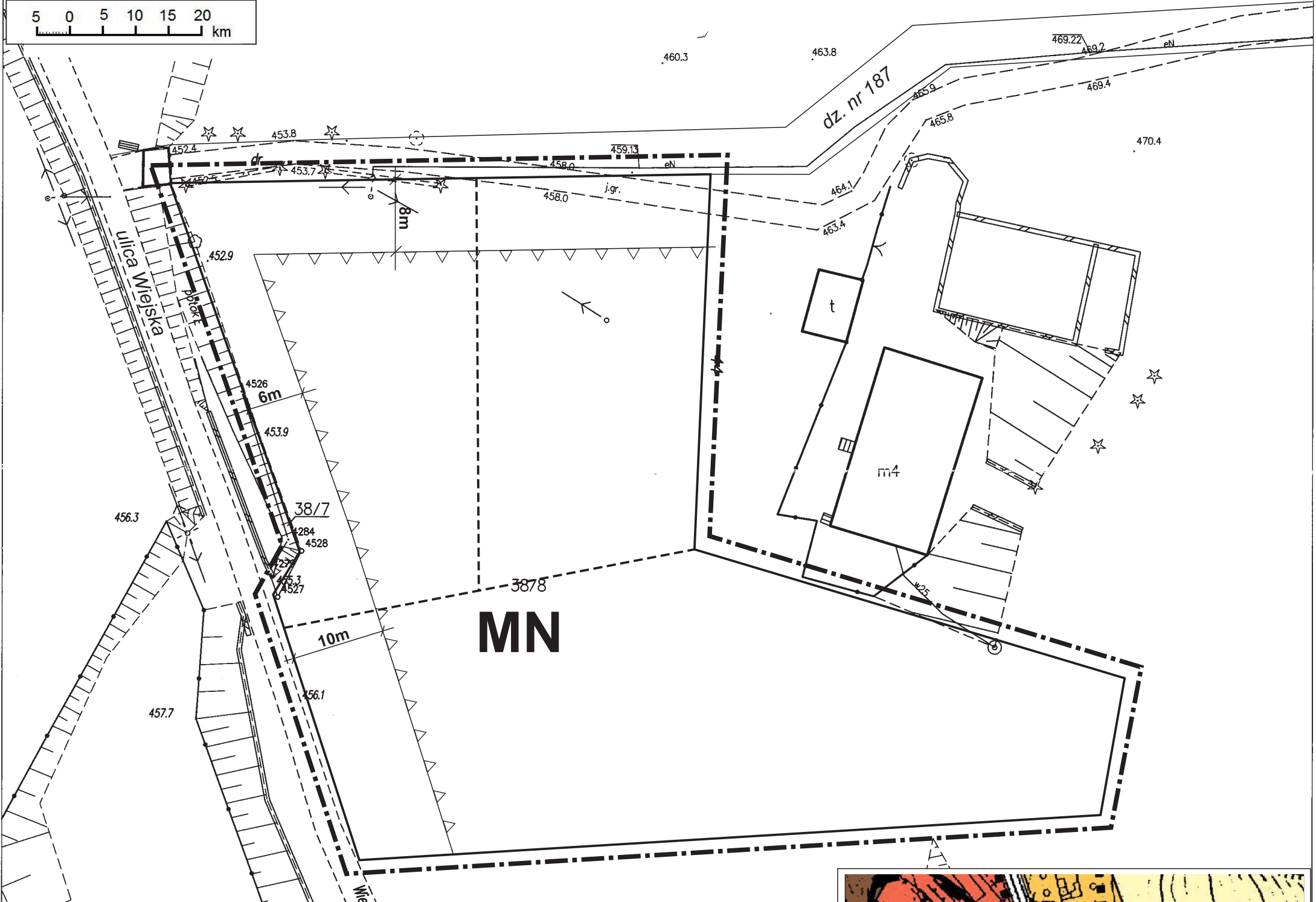
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębie wsi Michałkowa

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR IX/84/2019
RADY GMINY WALIM Z DNIA 24 września 2019r.

SKALA 1:500

505101520

km



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU

PRZEZNACZENIE TERENU

MN

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU

△△△△

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- PROPOZYCJA PODZIAŁU OBSZARU

OBSZAR OBJEKTU PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WALIM

Walbrzych dn. 2018-05-21
Sporządził(a) wyrys: Karolina Szczepańska

Id: AD310BAD-FF78-4DE3-A870-3929C5F9DDED. Projekt

Strona 1

Zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisany w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Michałkowa, gmina Walim.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 14 sierpnia 2019 r. do 04 września 2019 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 03 września 2019 r. Natomiast uwagi do projektu można było składać do 18 września 2019 r.

Nie wniesiono uwag w okresie przewidywanym na ich składanie, jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Zawierający informacje o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Michałkowa, gmina Walim, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Inwestycje, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Rada Gminy Walim uchwałą nr XL/247/2018 z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Michałkowa, gm. Walim, zobowiązała Wójta do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Michałkowa.

Art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018, poz. 1945) ustala obowiązek oraz zakres uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu spełnia wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną (woda, energia elektroenergetyczna, telekomunikacja). Obsługę komunikacyjną obszaru ustalono istniejącą drogą powiatową (ul. Wiejską) oraz drogą gminną (dz. nr 187).

Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walim, potwierdzony wynikami oceny aktualności studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych Gminy Walim przyjęty uchwałą nr XXIV/141/2016 Rady Gminy Walim z dnia 29 grudnia 2016 r.

Realizacja ustaleń miejscowego planu nie obciąży budżetu gminy.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 14 sierpnia 2019 r. do 04 września 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Walim.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 03 września 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Walim. Natomiast uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie do Wójta można było składać do dnia 18 września 2019 r.

Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Projekt planu miejscowego spełnia wymogi art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej.