

Projekt

z dnia 20 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR II/13/2024
RADY GMINY WALIM**

z dnia 28 maja 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie i Niedźwiedzica, gm. Walim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLVI/406/2022 z dnia 20 grudnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie i Niedźwiedzica, gm. Walim, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/345/2022 Rady Gminy Walim z dnia 26 kwietnia 2022 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie i Niedźwiedzica, gm. Walim.

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust.1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załączniki nr 1A i 1B stanowiące integralną część planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość podaną w metrach, mierzoną od średniego poziomu terenu w miejscu usytuowania budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu / krawędzi dachu / attyki; w przypadku innych obiektów budowlanych ich pełną wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu w miejscu ich usytuowania do najwyższego punktu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany budynku lub obiektu budowlanego, z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer i/lub symbol literowy;

- 7) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, obejmujące działalności gospodarcze z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu nieuciążliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.;
- 8) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych z wyłączeniem masztów i słupów zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym dla budowli powierzchnię zabudowy należy przyjąć jako rzut poziomy przegród zewnętrznych lub dachu;
- 9) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną część terenu, na której obowiązują inne ustalenia niż na pozostałej części terenu;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
- najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia dla poszczególnych terenów:

1) UT:

- przeznaczenie podstawowe – teren usług turystyki,
- przeznaczenie uzupełniające: zabudowa rekreacyjna, usługi gastronomi, parkingi, zieleni urządzona, drogi wewnętrzne, wody powierzchniowe;

2) 1RZM, 2RZM:

- przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej,
- przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka, zieleni urządzona, drogi wewnętrzne, wody powierzchniowe;

3) 1MN-UT i 2MN-UT:

- przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług turystyki,
- przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomi, zabudowa rekreacyjna, usługi towarzyszące, drogi wewnętrzne, parkingi, wody powierzchniowe, zieleni urządzona;

4) L:

- przeznaczenie podstawowe – teren lasu, dla którego dopuszcza się zagospodarowanie terenu w sposób nienaruszający przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach,
- przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe;

5) WS-Z:

- przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych, teren zieleni;
- przeznaczenie uzupełniające: usługi rekreacji, gastronomi, turystyki, drogi wewnętrzne, ciąg pieszy i rowerowy, infrastruktura techniczna;

6) 1KR, 2KR i 3KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach lub samodzielnie, z zachowaniem ustalonych dla nich zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących: parkingów, garaży, budynków gospodarczych i wiat, obiektów małej architektury, dojeżdż, dojazdów do działek budowlanych.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem obszaru planu pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) w przypadku braku wyznaczonych linii zabudowy nakaz sytuowania nowej zabudowy w odległości minimum 6m od dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku, a dopuszczonych ustaleniami planu, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
- 4) nakaz stosowania jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 6) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding” z materiałów inny niż drewno;
- 7) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem UT, MN-UT w zakresie:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną i drogową;
- 2) ośrodków wypoczynkowych i hoteli;
- 3) parkingów.

2. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem UT – jak dla terenów rekreacji;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN-UT – jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem RZM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 4) tereny pozostałe – nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich.

4. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

5. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi oznaczonej symbolem **KR**;
- 2) nakaz zachowania normatywnych odległości od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50%;
- 4) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) maksymalną wysokość – 8 m ;
- 7) dachy:
 - a) geometria: □ dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, □ kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 40°, □ kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) pokrycie: □ dachówka ceramiczna, cementowa □ łupek naturalny lub syntetyczny, □ dopuszcza się stosowanie materiałów podobnych o fakturze imitującej wyżej wymienione pokrycia dachowe;
- 8) w granicach wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz zabudowy oraz nakaz zagospodarowania tego obszaru w formie zieleni.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L** – zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZM** i **2RZM** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej teren od strony dróg oznaczonych symbolem **KR**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 25%;
- 3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,3;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - 5) maksymalną wysokość
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5,0 m;
 - 6) dachy:
 - a) geometria: dwuspadowy o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°, kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) pokrycie: dachówka ceramiczna, cementowa, łupek naturalny lub syntetyczny, dopuszcza się stosowanie materiałów podobnych o fakturze imitującej wyżej wymienione pokrycia dachowe.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-UT** i **2MN-UT** ustala się:
- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej teren od strony dróg oznaczonych KR, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50%;
 - 3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
 - 5) maksymalną wysokość
 - a) dla zabudowy usługowej – do 12,0m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej - do 9,0 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5,0 m;
 - 6) dachy:
 - a) geometria: dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 40°, kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) pokrycie: dachówka ceramiczna, cementowa, łupek naturalny lub syntetyczny, dopuszcza się stosowanie materiałów podobnych o fakturze imitującej wyżej wymienione pokrycia dachowe.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR**, **2KR** i **3KR** ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z granicami ewidencyjnymi działek drogowych, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS-Z** ustala się:
- 1) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 20%;
 - 3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,2;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - 5) maksymalną wysokość – do 6,0m,

6) dachy:

- a) geometria: □dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, □kątnachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 40°;
- b) pokrycie: □dachówka ceramiczna, cementowa, □łupek naturalny lub syntetyczny, □dopuszcza się stosowanie materiałów podobnych o fakturze imitującej wyżej wymienione pokrycia dachowe.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi – 8m,
- 2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500 m²,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°;
- 5) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. W granicach terenu UT przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV, dla której ustala się:

- 1) pas technologiczny o szerokości 14,0 m (po 7 m od osi w obu kierunkach);
- 2) ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w ww. pasie technologicznym:
 - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z uwzględnieniem odstępstw od tej zasady regulowanych przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 16 metrów od osi linii w obu kierunkach,
 - c) warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce lub po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych, szerokość pasa technologicznego i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują.

2. W terenie oznaczonym na rysunku symbolem UT wyznacza się wydzielenie wewnętrzne w granicach którego ustala się zakaz zabudowy oraz nakaz zagospodarowania tego obszaru w formie zieleni.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 13. 1. Obszar planu skomunikowany jest z zewnętrznym układem dróg istniejącymi drogami gminnymi oznaczonymi symbolem KR.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych ustaleniami planu, dla których ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogowego 6,0 m;
- 2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż jedno.
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy usługowej: □1 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20, □2 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60;
 - b) dla terenów parkingów ogólnodostępnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania.
- 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;
- 3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz lokalizację nowych potoków i rowów melioracyjnych jako elementów zagospodarowania wszystkich terenów oraz ich zarurowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami;
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków**:
 - a) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań proekologicznych;

- 9) w zakresie zaopatrzenia **w energię cieplną** ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, uwzględniając wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz innych aktów prawa miejscowego w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;
- 11) w zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem:
- 1) urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości ... %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

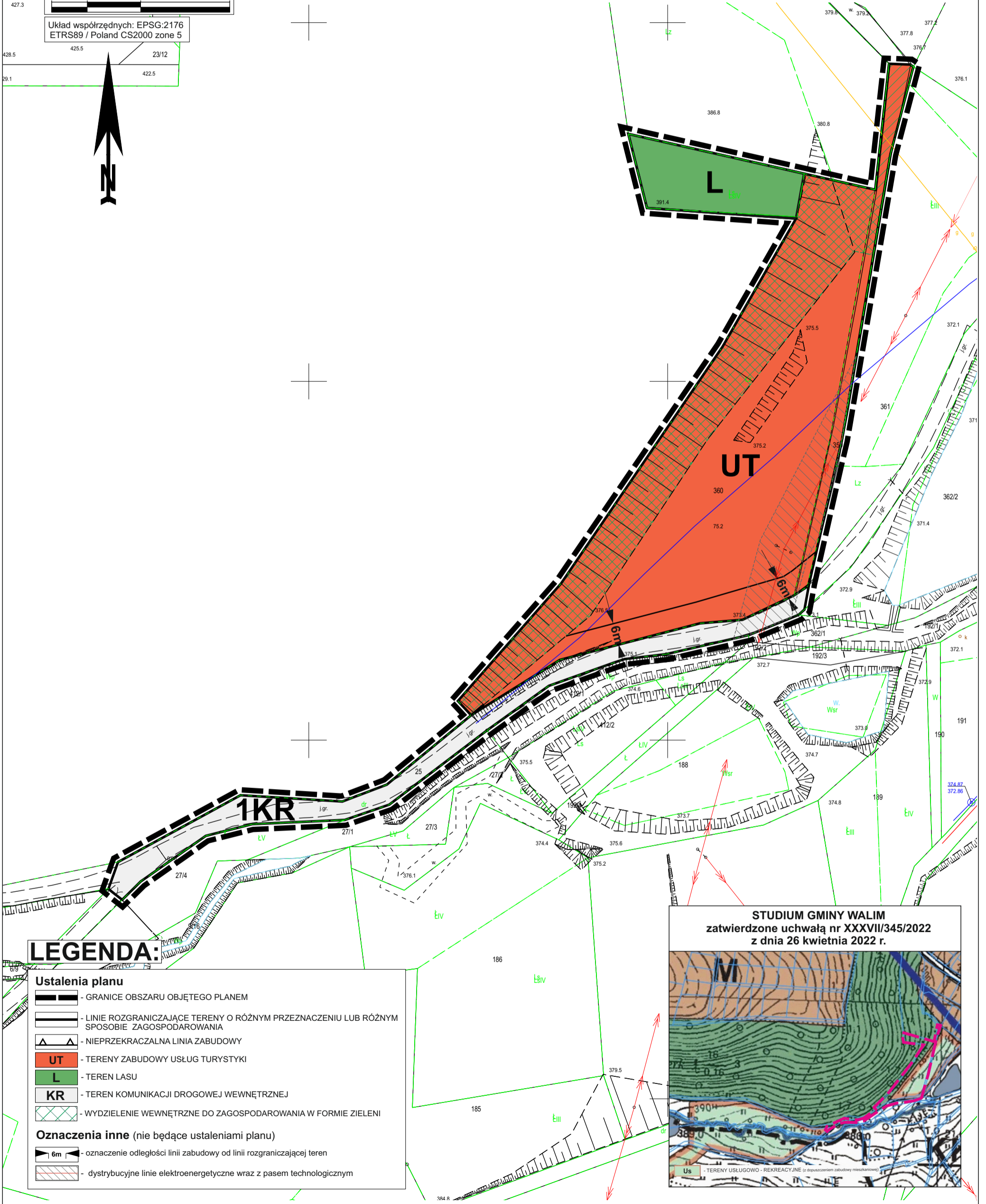
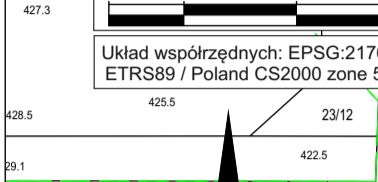
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI ZAGÓRZE ŚLĄSKIE I NIEDŹWIEDZICA, GM. WALIM

SKALA 1:1000



Układ współrzędnych: EPSG:2176
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5



LEGENDA:

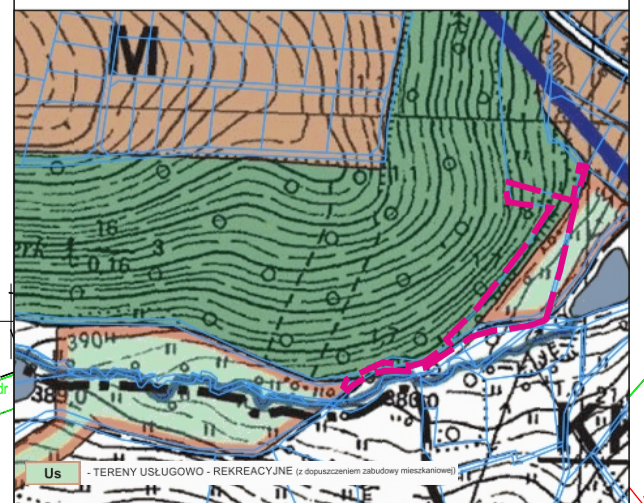
Ustalenia planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
- TEREN LASU
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

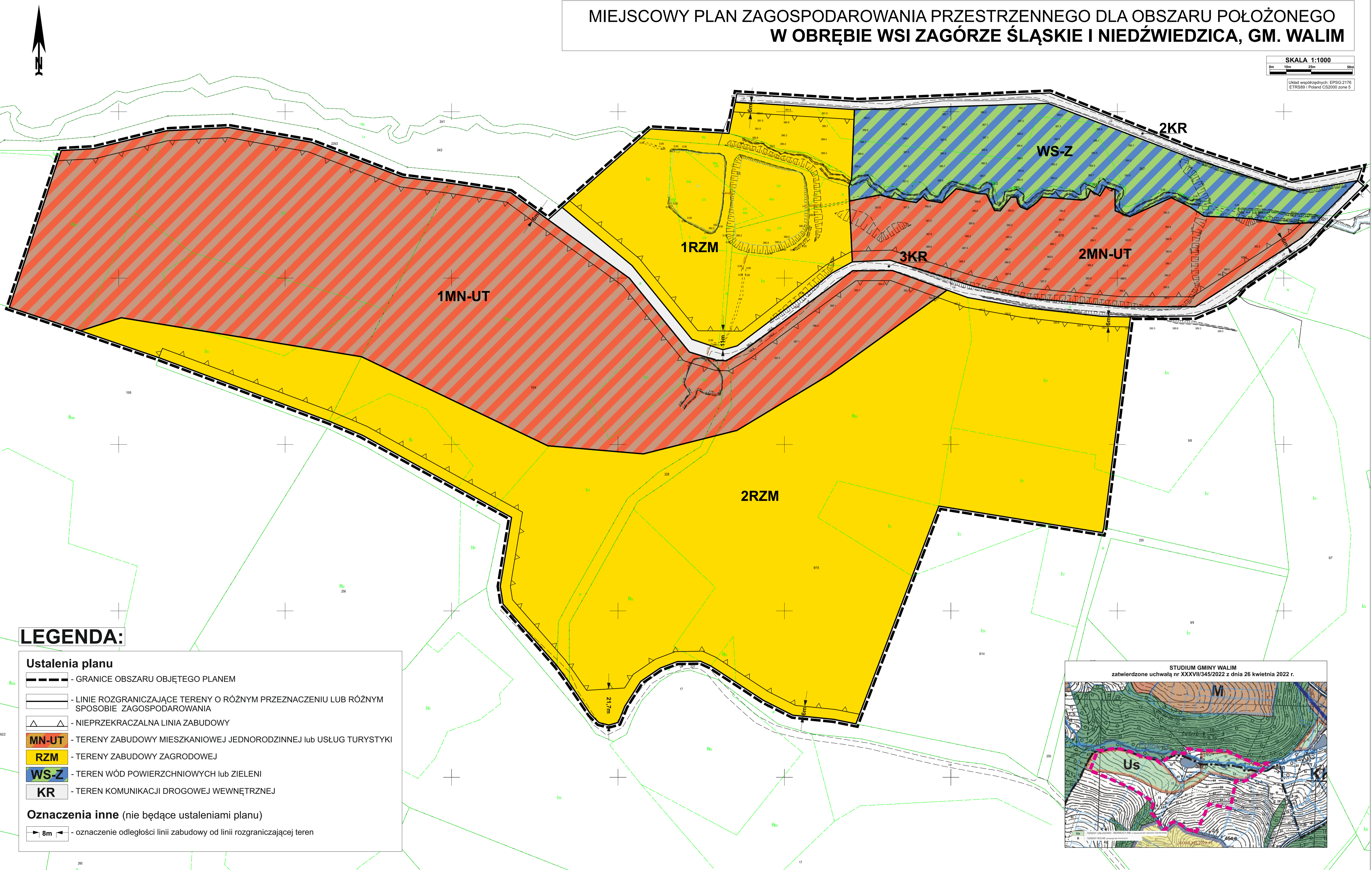
- oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
- dystrybucyjne linie elektroenergetyczne wraz z pasem technologicznym

STUDIUM GMINY WALIM zatwierdzone uchwałą nr XXXVII/345/2022 z dnia 26 kwietnia 2022 r.



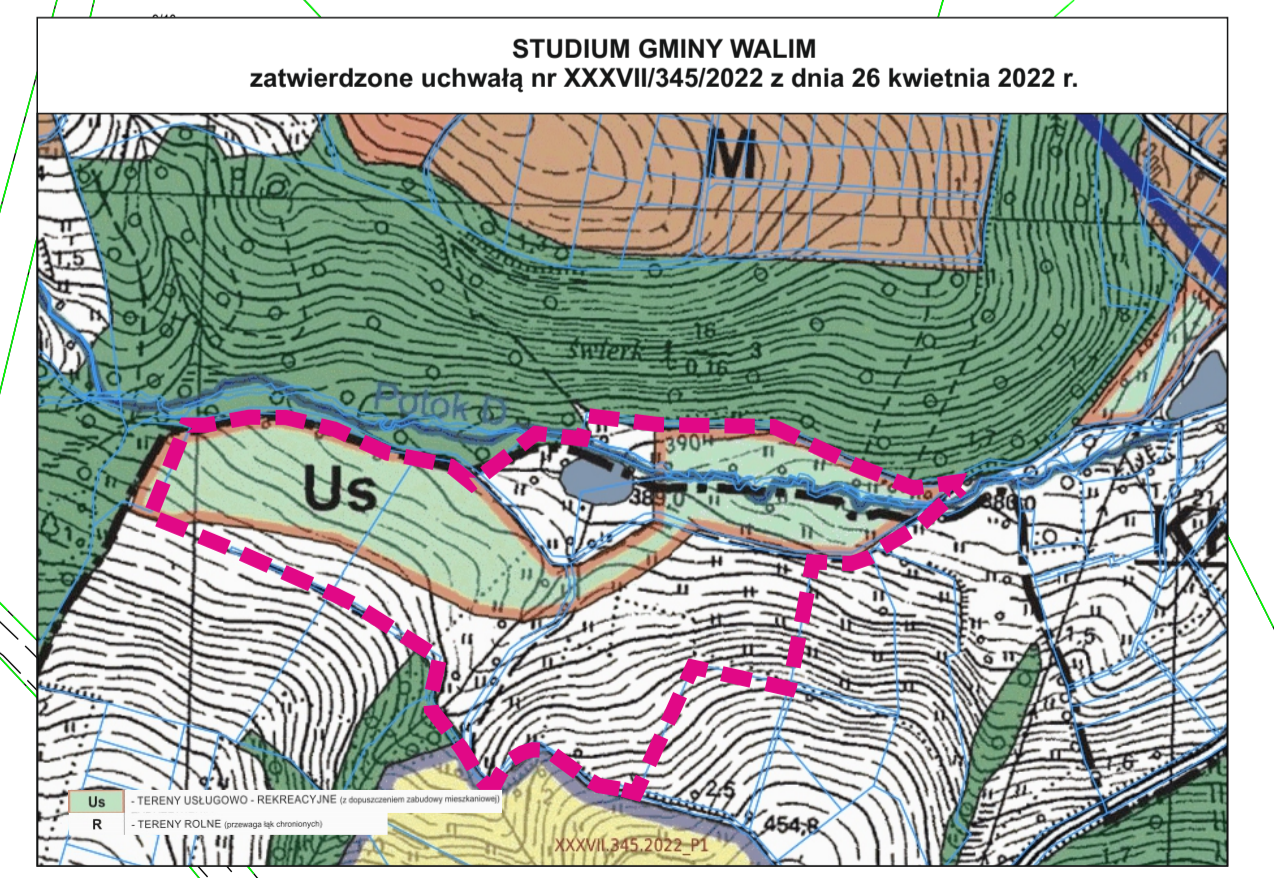
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI ZAGÓRZE ŚLĄSKIE I NIEDŹWIEDZICA, GM. WALIM

SKALA 1:1000
0m 10m 25m 50m
Układ współrzędnych: EPSG:2176
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5



LEGENDA:

- Ustalenia planu**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - MN-UT** - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ lub USŁUG TURYSTYKI
 - RZM** - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - WS-Z** - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH lub ZIELENI
 - KR** - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- 8m - oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/13/2024

Rady Gminy Walim

z dnia 28 maja 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie i Niedźwiedzica, gm. Walim.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie i Niedźwiedzica, gm. Walim, nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym Rada Gminy Walim nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/13/2024

Rady Gminy Walim

z dnia 28 maja 2024 r.

Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Plan nie zawiera elementów wymagających finansowania z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr II/13/2024

Rady Gminy Walim

z dnia 28 maja 2024 r.

Załącznik4.gml

Zbiór danych przestrzennych

Rada Gminy Walim na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla przedmiotowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr XLVI/406/2022 z dnia 20 grudnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śl. I Niedźwiedzica, gm. Walim.

Teren objęty planem zlokalizowany jest w północnej części wsi Niedźwiedzica oraz zachodniej części wsi i Zagórze Śląskie i obejmuje obszar obecnie stanowiący tereny łąk, zadrzewień oraz stawów.

Dla omawianego terenu obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim, zatwierdzonego uchwałą nr XL/237/2009 Rady Gminy Walim z dnia 26 października 2009r.
- dla obszaru położonego w obrębie wsi Niedźwiedzica, gmina Walim, zatwierdzonego uchwałą nr XLII/233/2006 Rady Gminy Walim z dnia 23 lutego 2006r.

Zgodnie z ww. planami omawiany obszar przeznaczony został pod tereny rolne, lasy i drogi wewnętrzne.

Głównym celem zmiany planu jest zmiana przeznaczenie tego obszaru pod tereny rekreacyjno - wypoczynkowe, usługi związane z rekreacją i turystyką, wody powierzchniowe wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym.

Powierzchnia opracowania wynosi ok. 5,4ha.

Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Walim, zatwierdzonej uchwałą nr XXIV/141/2016 z dnia 29 grudnia 2016r. i stanowi obszary wskazane do objęcia planem jako lokalne zmiany – wg bieżących potrzeb gminy.

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, w tym minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową. Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu. Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekologicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu, plan wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko określono, że realizacja ustaleń planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania nowej zabudowy, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji ustaleń projektu planu emisja tlenków węgla, pyłów i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczynią się do istotnych zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/345/2022 Rady Gminy Walim z dnia 26 kwietnia 2022 r., nie naruszając jego ustaleń. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim wykazała, że obszar planu położony jest w terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem:

-US – tereny zabudowy usługowo – rekreacyjnej (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej),

-ZL – tereny lasów i zadrzewień,

-R – tereny rolne (z przewagą łąk chronionych). Zgodnie z kierunkami i zasadami kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, opisanymi w rozdziale 3.10 - tereny oznaczone w studium jako strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej podlegają ochronie, poprzez zakaz zabudowy. Zakaz ten dotyczy wszystkich form zabudowy, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej oraz instalacji fotowoltaicznych mocy

zainstalowanej większej niż 500kW lokalizowanych w granicach obszarów wskazanych na rysunku studium.

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania, co do sposobu zagospodarowania tj. wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług turystyki i zabudowy zagrodowej, będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim.

Do dokumentacji formalno - prawnej planu zostały dołączone:

-Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śl. i Niedźwiedzica, gm. Walim;

-Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śl. i Niedźwiedzica, gm. Walim.

Wykonana w prognozie finansowej analiza, wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do zabudowy zagrodowej ww. dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. do 10 lutego 2023r., nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosowanie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu zostanie zaopiniowany i uzgodniony.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śl. i Niedźwiedzica, gm. Walim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie trwało od 28 marca 2024 r. do 19 kwietnia 2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 kwietnia 2024r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 10 maja 2024r., do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenia przedmiotowego planu.