

Projekt

z dnia 15 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXVII/229/2021
RADY GMINY WALIM**

z dnia 27 kwietnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w obrębie wsi Olszyniec.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r., poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXI/178/2020 Rady Gminy Walim z dnia 27 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Olszyniec, gmina Walim, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim przyjętego uchwałą nr XXXV/198/13 z dnia 26 listopada 2013 r, ze zm., Rada Gminy Walim uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Olszyniec, gmina Walim, zwany dalej planem miejscowym.

2. Ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego w skali 1 : 2000, stanowiącym załącznik nr 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – 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 miejscowego.

5. Z uwagi na brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, wynikających z audytu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz występow dachowych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m, parametr ten nie odnosi się do schodów wejściowych do budynku oraz pochylni dla niepełnosprawnych;

- 3) powierzchnia zabudowy – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu pionowym przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone na rysunku planu symbolem literowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowią jedynie informację.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem obiektów gospodarczych i garaży wolnostojących oraz komunikacji wewnętrznej,
- 2) **R** – tereny użytków rolnych,
- 3) **KDW** – droga wewnętrzna z placem do zawracania.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ich przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli - 15 m z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 3) na całym obszarze obowiązuje nakaz stosowania architektury harmonijnie nawiązującej do tradycyjnego budownictwa sudeckiego;
- 4) forma architektoniczna winna uwzględniać:
 - a) każdy z budynków winien być na rzucie prostokąta z dopuszczeniem ganków, ryzalitów, galeryjek lub podcieni,
 - b) budynki winny być z poddaszem użytkowym, także z dopuszczeniem ścianek kolankowych, dopuszcza się inne rozwiązania.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie miejscowym, podlegające ochronie akustycznej przeznaczone na cele mieszkaniowe – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) na terenie, o którym mowa w pkt 1) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań przestrzennych i technologicznych zapewniających zachowanie właściwego standardu akustycznego, zgodnego z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem liniowej infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,
- 4) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej w oparciu o przepisy prawa miejscowego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, że wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) obszar objęty planem miejscowym, ze względu na położenie 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);

- 2) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej.

§ 9. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MN**:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg,
- d) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem oraz wysokości 10,5 m licząc do najwyższego punktu kalenicy, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18,0 m,
- e) w zakresie geometrii dachu należy stosować dachy strome, dwu- i wielospadowe, z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem lukarn, podniesień i ścięć naczółkowych. Nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków zezwala się na dowolne nachylenia połaci. Pokrycie dachówką ceramiczną lub elementami dachówko podobnymi w kolorach ceglanych i brązach,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40 %,
- g) intensywność zabudowy działki budowlanej w zakresie od 0,1 do 0,5,
- h) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
- i) zezwala się na sytuowanie budynków w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej.

2. 1) Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MN**:

- a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce w przypadku prowadzenia usług,
 - c) jedno z wymienionych w pkt a) miejsce winno spełniać wymogi jak dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 2) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt. 1) i 2) należy urządzić w granicach terenu, dla których ilość tych miejsc jest liczona, w formie placów postojowych lub garaży.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **R.1** i **R.2** ustala się zakaz zabudowy.

§ 11. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym publicznym układem komunikacji drogowej poprzez drogę wewnętrzną przylegającą do granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 6,0 m, na której dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu i zieleni towarzyszącej.

§ 12. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
 - a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych i rowerowych z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać ani ograniczać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

- c) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej;
- 2) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:
 - a) do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - b) dopuszcza się także odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych :
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci: stacji transformatorowych i linii doziemnych,
 - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych SN/nN dopuszcza się stosowanie stacji słupowych bądź kontenerowych , w stosunku do których nie obowiązują wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci doziemnej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła dopuszczonych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych, także ze źródeł odnawialnych za pomocą urządzeń do pozyskiwania, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej,
 - b) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
- 9) w zakresie telekomunikacji:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych magistralnych i przesyłowych w postaci doziemnej a także napowietrznej wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącej podbudowy słupowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci doziemnej i napowietrznej.

§ 13. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

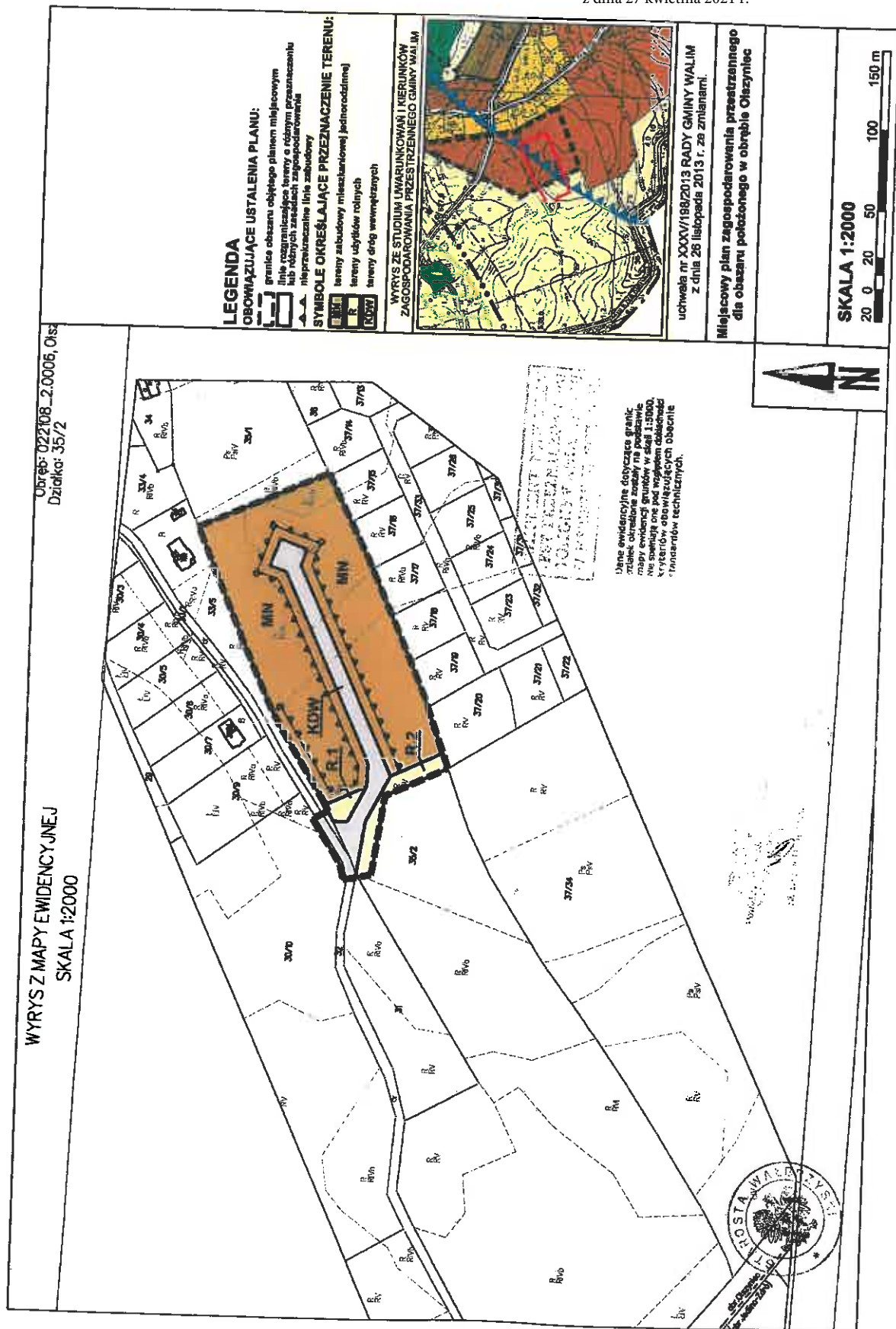
- 1)% dla terenu oznaczonego symbolem **MN**;
- 2) 0 % dla pozostałych terenów.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/229/2021
Rady Gminy Walim
z dnia 27 kwietnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r, poz. 293 ze zm./ rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Olszyniec wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 marca do 1 kwietnia 2021r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 15 kwietnia 2021r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/229/2021

Rady Gminy Walim

z dnia 27 kwietnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2020r, poz. 293 ze zm. / rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru w położonego w obrębie wsi Olszyniec** oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wynika, iż jego przyjęcie nie pociągnie za sobą wydatków z budżetu gminy w zakresie realizacji przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

Przedkładany do uchwalenia na dzisiejszej sesji **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Olszyniec** został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm./ . Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr XXI/178/2020 Rady Gminy Walim z dnia 27 października 2020r. Powierzchnia terenu objętego przedmiotowym opracowaniem wynosi ok. 1,93 ha. Położony jest w północnej części wsi Olszyniec w granicach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

Projekt regulacji zawartych w miejscowym planie odnosi się m.in. do następujących zagadnień:

- ustalenia przeznaczenia terenu w sposób zapewniający podniesienie ich atrakcyjności, zarówno pod względem przestrzennym, jak i ekonomicznym,
- rozstrzygnięcia w zakresie zagadnień komunikacyjnych,
- ochronę środowiska przyrodniczego,
- rozwiązania istniejących problemów przestrzennych, wynikających ze złożonych wniosków właścicieli terenów.

Zgodnie ze sporządzonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walim - teren w granicach miejscowego planu wskazany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia miejscowego planu nie naruszają jego zapisów.

W toku procedury formalno-prawnej sporządzanego miejscowego planu zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonano kolejno bez zbędnej zwłoki następujące czynności:

1.Ogłoszenie w prasie i na tablicach urzędu oraz zawiadomienie odpowiednich jednostek i organów o zbieraniu wniosków do sporządzanego miejscowego planu w terminie do dnia 27 listopada 2020r.

2.Rozpatrzenie zgłoszonych wniosków.

3.Sporządzenie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko.

4.Sporządzenie prognozy finansowej realizacji ustaleń miejscowego planu. Z opracowania tego wynika, iż prognozowane skutki finansowe dotyczyć będą dochodu gminy z tytułu renty planistycznej, jak również z podatku od nieruchomości gruntowych i budowlanych.

5.Przeprowadzenie fazy opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu /łącznie 15 organów i jednostek/ - zakończenie styczeń 2021r.

6.Wyłożenie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 4 marca do 1 kwietnia 2021r. z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 15 kwietnia 2021r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu miejscowego planu odbyła się w dniu 30 marca 2021r. W trakcie wyłożenia miejscowego planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 55 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2020r, poz. 283 ze zm./, stwierdza się, iż w uchwale miejscowego planu uwzględniono m.in.:

- ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu nr WPN.610.572.2020.KM z dnia 12 stycznia 2021r.,
- opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wałbrzychu - Postanowienie nr 4/21 z dnia 12 stycznia 2021r.

Prace planistyczne została przeprowadzone zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw z nią powiązanych, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedury planistycznej oraz przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana

uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Olszyniec może podlegać uchwaleniu przez Radę Gminy.