

Projekt

z dnia 7 czerwca 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXX/177/2017
RADY GMINY WALIM**

z dnia 27 czerwca 2017 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w obrębie wsi Olszyniec, gmina Walim.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 446), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz w związku z uchwałą nr XVIII/101/2016 Rady Gminy Walim z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Olszyniec, 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 plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Olszyniec, gmina Walim.

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 zmiany planu – załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **1 R** – teren użytkowany rolniczo – zakaz zabudowy,
- 2) **2 MN, 3 MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna,
 - dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów, ogrodzeń i zieleni towarzyszącej;
- 3) **KDW** – drogi wewnętrzne,
- 4) **KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 2) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **2 MN** i **3 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 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: 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.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; Brak w obszarze objętym planem otwartych przestrzeni publicznych.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**2 MN**, **3 MN**) ustala się:
 - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 1200 m²;
 - b) wysokość projektowanej 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 minimum 80% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
 - e) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż;
 - f) intensywność zabudowy do 0,3;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających drogi;

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).

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 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 (**KDD**) lub poprzez drogi wewnętrzne (**KDW**).

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: W granicach objętych planem znajduje się część obszaru górniczego Jedlina utworzonego dla złoża wód leczniczych, decyzją Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 9 października 1976 roku, dla tego obszaru mają zastosowanie przepisy odrębne (Prawo geologiczne i górnicze). 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 istniejącymi drogami publicznymi (**KDD**) oraz projektowanymi drogami wewnętrznymi (**KDW**). Szerokość projektowanych dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m.
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w wodę - rozwiązania lokalne (studnie),
 - c) odprowadzanie ścieków – rozwiązania lokalne (zbiorniki bezodpływowe),
 - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - e) w zakresie 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

Id: 993



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WALIM

XXX/177/2017
Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Gminy Walim z dnia 27 czerwca 2017 roku.

LEGENDA		- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
USTALENIA PLANU		
RZECZNICZENIE TERENU		
MN	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	
R	- TEREN ROLNY	
KDW	- DROGA WEWNETRZNA	
KPD	- DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ	
ZAGOSPODAROWANIE TERENU		
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU	
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY	
UZASADNIENIE PRZEZNACZENIA I INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU		
	- ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI	
	- OBSZAR GÓRNICZY, JEDLINA UTWORZONY DLA ZŁOŻA WÓD LEŹCZNYCH (dec. Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 9.10.1976)	
	- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA Z PASEM EKSPLOATACYJNYM	

Załącznik Nr 2 do Uchwały
Nr XXX/177/2017
Rady Gminy Walim
z dnia 27 czerwca 2017.

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 09.02.2017 r. do 02.03.2017 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 02.03.2017 r. Natomiast uwagi można było składać do 16.03.2017 r.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały
Nr XXX/177/2017
Rady Gminy Walim
z dnia 27 czerwca 2017 r.

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 planie, 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.