

Sprawdzono pod względem
formalnym i prawnym

ADWOKAT
Adriana Trudzińska

Projekt

z dnia 4 grudnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR 111/8/2018
RADY GMINY WALIM

z dnia 18 grudnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w obrębie wsi Rzeczką, gmina Walim**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2018, poz. 994), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018, poz. 1945) oraz w związku z uchwałą nr XXXVII/232/2018 Rady Gminy Walim z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Rzeczką, 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 Rzeczką, 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.
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:

- **Ut** – usługi turystyczne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; z możliwością lokalizacji 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 ład 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 muszą 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:

- 1) dla terenu usług turystycznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Ut) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego 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) nawierzchnia dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu 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 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 terenu usług turystycznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Ut) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 30% powierzchni działki,
- b) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości min. 1,5 m oraz 5 m od linii rozgraniczającej drogę gminną dz. nr 122,
- c) wysokość projektowanej zabudowy:
 - usługowej: nie może przekraczać wysokości 9 m do kalenicy dachu licząc od poziomu posadowienia parteru,
 - mieszkaniowej jednorodzinnej: nie może przekraczać dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem mieszkalnym oraz wysokości 9 m do kalenicy dachu licząc od poziomu posadowienia parteru, szerokość elewacji frontowej od 10 do 13 m (nie dotyczy dobudowanych garaży),
- d) stosowanie dachów dwuspadowych symetrycznych lub naczółkowych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 12° do 30°, pokrycie dachu dachówkową ceramiczną-matową, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
- e) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę minimum 50% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne,
- f) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3,
- g) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 10 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym 5 % dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

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

nie ustala się szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ wskazuje na to stan faktyczny oraz potrzeby właściciela działki.

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 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) ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą gminną dz. nr 122;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez jej zarządcę,
 - b) zaopatrzenie w wodę docelowo z sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne (studnie),
 - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - 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

w. RZECZKA - gm. WALIM

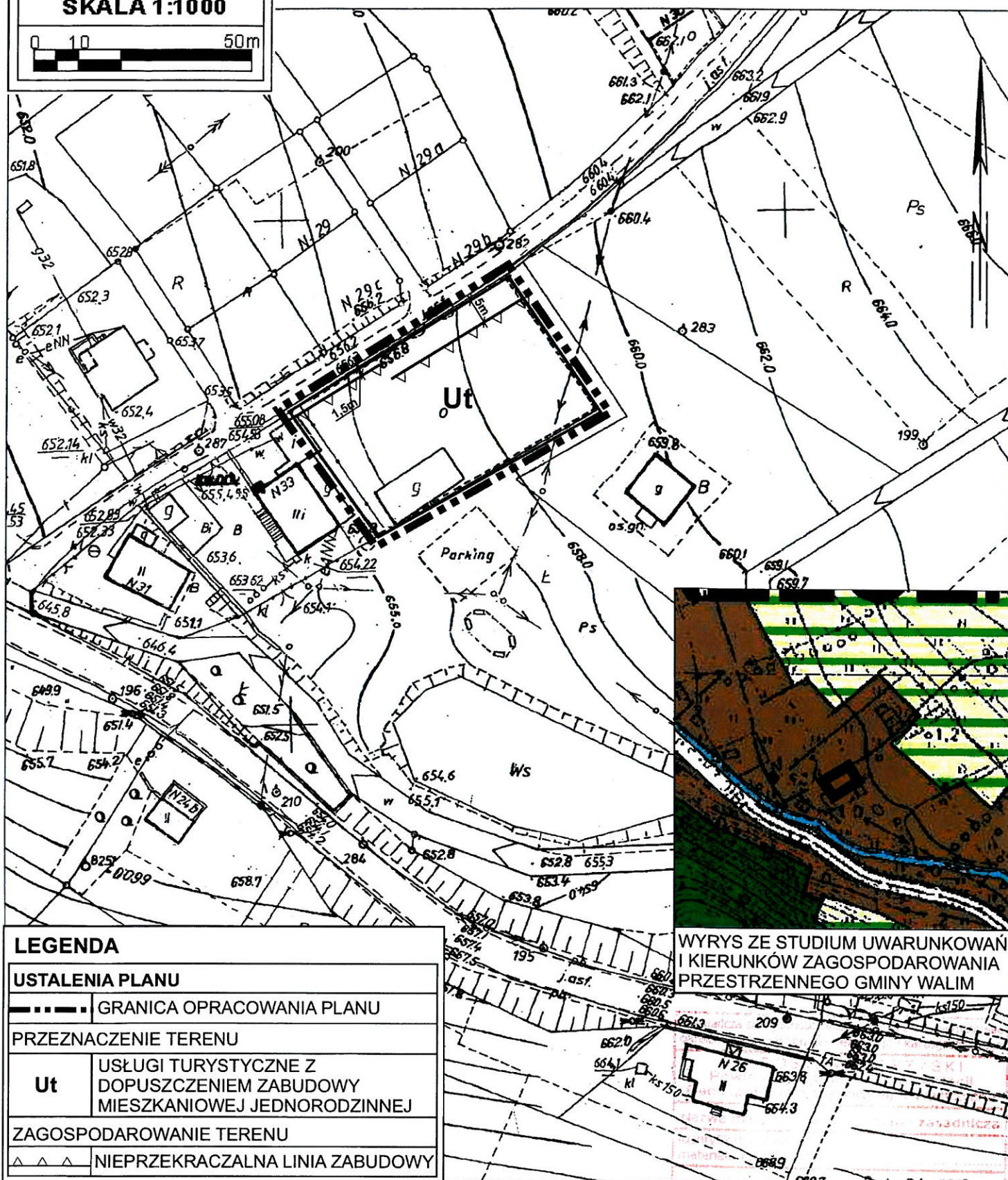
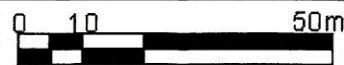
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI RZECZKA

wo: dolnośląski
at: wałbrzyski
na: 022108_2,
eb: 0008, Rze



SKALA 1:1000

SKALA 1:1000



LEGENDA

USTALENIA PLANU

--- GRANICA OPRACOWANIA PLANU

PRZEZNACZENIE TERENU

Ut

USŁUGI TURYSTYCZNE Z
DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

--- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WALIM

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 11/8/2018
RADY GMINY WALIM Z DNIA 18 grudnia 2018r.
Id: 953AF995-E99E-44C9-8297-CF6D0ED630C8. Projekt

Data wypracowania: 24-04-2015
Inny, niż wyżej, podpisany:
Prezencja organu:

Załącznik Nr 2
do uchwały nr ..11/8/2018.....
Rady Gminy Walim
z dnia 18 grudnia 2018

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 Rzecznka, gmina Walim.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 10 września 2018 r. do 01 października 2018 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 27 września 2018 r. Natomiast uwagi do projektu można było składać do 15 października 2018 r.

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały nr ..11/8/2018..
Rady Gminy Walim
z dnia ..18. grudnia 2018..

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 Rzeczka, 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

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Rzeczką, gminy Walim.

Rada Gminy Walim uchwałą nr XXXVII/232/2018 z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Rzeczką, gmina Walim, zobowiązała Wójta do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Rzeczką.

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 usług turystycznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przewiduje się zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu. Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną (woda, energia elektroenergetyczna, kanalizacja, telekomunikacja) oraz jest skomunikowany z drogą gminną. Obszar objęty planem położony jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich” PLH020071.

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 obciąża budżetu gminy.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 10 września 2018 r. do 01 października 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Walim.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 27 września 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Walim. Natomiast uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie do Wójta można było składać do dnia 15 października 2018 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.

Sporządził:
Fabian Jaskólski – urbanista