

ADWOKAT
Adriana Trudzińska

Projekt

z dnia 4 grudnia 2018 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR 11/10/2018
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 XXX/175/2017 Rady Gminy Walim z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 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 (część działki nr 51), gmina Walim, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu zawarte są w treści 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:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; z dopuszczeniem 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 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 (MN) obowiązują 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: nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na jej brak.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 30% powierzchni działki,
- b) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości min. 10 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową 3356D,
- c) wysokość projektowanej zabudowy 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) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych symetrycznych lub naczółkowych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°, pokrycie dachu dachówką 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) poziom parteru budynku od 0,2 m do 0,6 m, liczony przy głównym wejściu do budynku,
- h) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż.

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: Ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) ustala się szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
- b) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 5%,
- c) powierzchnię wydzielonych działek nie mniejszą niż 1000 m².

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 oddziaływującego 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 powiatową 3356D oraz istniejącą drogą gminną dz. nr 50;
- 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

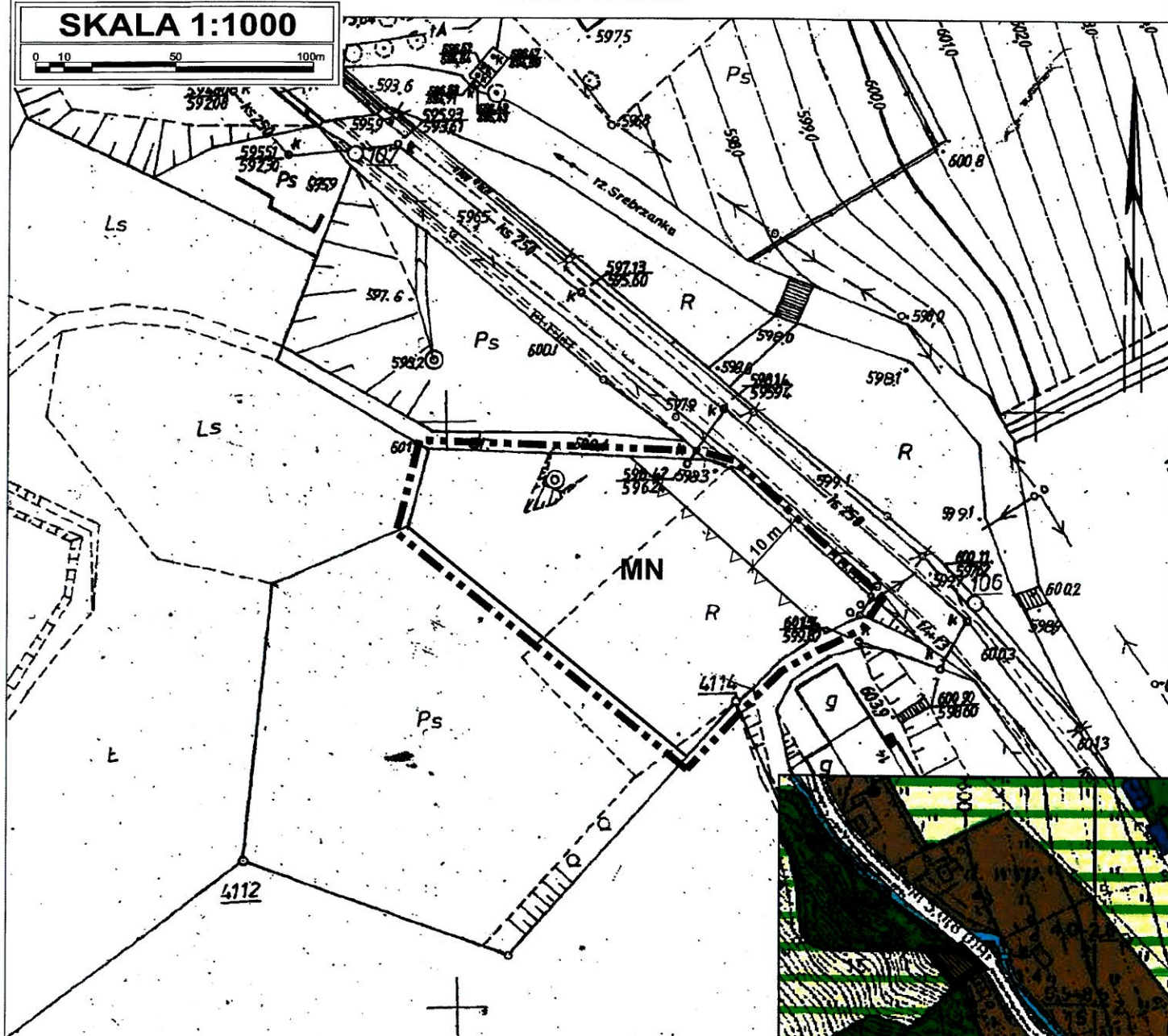
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI RZECZKA
(CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 51)



SKALA 1:1000

SKALA 1:1000

0 10 50 100m



LEGENDA

USTALENIA PLANU

--- - GRANICA OPRACOWANIA PLANU

PRZEZNACZENIE TERENU

MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

△ △ △ - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WALIM

STACJA WĄZKOTRAJNA
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej w Wałbrzychu

Nazwa materiału zasobu: mapa zasadnicza

Identyfikator ewidencyjny

materiału zasobu: P0221

Data wykonania kopii: 28.05.2017

Imię, nazwisko i podpis osoby

Pracownica urzędu

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 11/10/2018
RADY GMINY WALIM Z DNIA 19 kwietnia 2018

Id: A9A4B727-2405-4C75-97A3-D71B1A4FB23E Projekt

Załącznik Nr 2
do uchwały nr ...*11/102018*...
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 Rzeczką, 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 *11/10/2018*
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 XXX/175/2017 z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 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 obejmuje obszar planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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, kanalizacja, telekomunikacja) oraz jest skomunikowany z istniejącą 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