UCHWAŁA NR XX/166/2020
RADY GMINY WALIM

z dnia 29 września 2020 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 (t.j. Dz.U. 2020, poz. 713 z późn. zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020, poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr V/35/2019 Rady Gminy Walim z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Olszyniec, 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 Olszyniec, gmina Walim, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik nr 1. 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. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:**

1) **1.MN-4.MN –** teren 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) **1.U –** teren zabudowy usługowej związany z obsługą zabudowy mieszkaniowej;

3) **1.KDL –** droga publiczna klasy lokalnej;

4) **1.KDW, 2.KDW –** drogi wewnętrzne.

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; projekty zagospodarowania działek musza 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **(MN)** 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) należy zachować istniejący starodrzew wzdłuż drogi **1.KDL.**

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:**

1) 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,

2) ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty infrastruktury technicznej naziemnej oraz podziemnej związanej z obszarem Rise figurującym w wykazie zabytków, które są zainwestowane lub mogą być ujawnione w trakcie prac ziemnych. Przy zagospodarowaniu terenu, na którym występują wzmiankowane obiekty należy dążyć do zachowania ich w jak najlepszym stanie, zapewnieniu użytkowania z poszanowaniem zabytkowej formy, zagospodarowanie otoczenia zabytku prowadzić w celu właściwej ich ekspozycji.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** w obszarze objętym planem poza drogą oznaczoną symbolem **1.KDL** nie występuje przestrzeń publiczna.

7. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **(1.MN- 4.MN)** ustala się:

a) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 9 m,

b) 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, brązowego,

c) w zagospodarowaniu działki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 60%,

d) min. 2 miejsce postojowe wliczając w to garaż,

e) intensywność zabudowy do 0,2,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; dla zabudowy usługowej **(1.U)** ustala się:

a) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji naziemnej, nie przekraczającej 4 m,

b) nie ustala się formy i pokrycia dachu,

c) w zagospodarowaniu działki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 50%,

d) intensywność zabudowy do 0,3,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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 źródła do Walimki o kodzie PLRW60004134189, 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) przez teren objęty planem przebiega linia napowietrzna SN L-248, wzdłuż której należy zachować pasy techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obszar objęty planem położony jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich” PLH020071;

5) część terenu objętego planem znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo jej wystąpienia jest średnie i wynosi 1% oraz na obszarze, na którym

prawdopodobieństwo wystąpienia powodzie jest niskie i wynosi 0,2%, na których obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo wodne.

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

Ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 900 m^2,

2) ustala się szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%;

3) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału wymienionych w punkcie 2) wymagane jest zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub poprzez drogę wewnętrzną.

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz budowy:**

1) 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).

2) dla obszarach szczególnego zagrożenia powodzią **(część: 1.MN, 3.MN i 1.U),** na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średni (1%) i niskie (0,2%):

a) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,

b) ustala się poziom zerowy posadowienia parteru budynku powyżej wód powodziowych, tj. powyżej 0,5 m nad poziomem terenu,

c) obowiązuje zabezpieczenie instalacji i przyłączy podziemnych przed uszkodzeniem w czasie zalania oraz zastosowanie materiałów wodoodpornych.

11. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

a) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się drogę gminną **(1.KDL)** oraz drogami wewnętrznymi (**KDW**);

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,

b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

c) odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacyjnej,

d) obowiązuje retencja wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu oraz zagospodarowanie w całości poprzez gospodarcze wykorzystanie lub retencjonowanie na działce budowlanej,

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 10 %.

§ 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

GM. WALIM - W. OLSZYNIEC

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:1000

0 10 20 50

LEGENDA

USTALENIA PLANU

PRZEZNACZENIE TERENU

MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
U	USŁUGI
KDL	DROGA KLASY LOKALNEJ
KDW	DROGI WEWNĘTRZNE

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENU O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

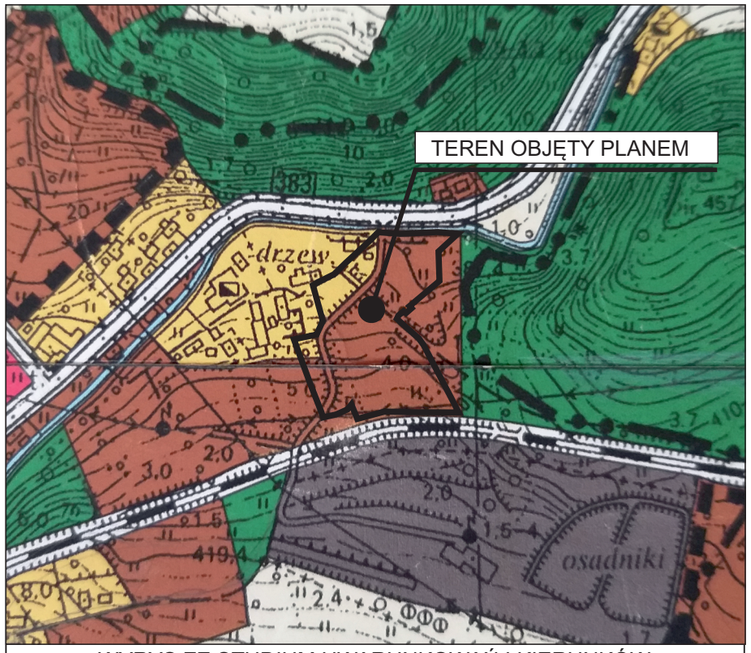
OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

ZASADA PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI

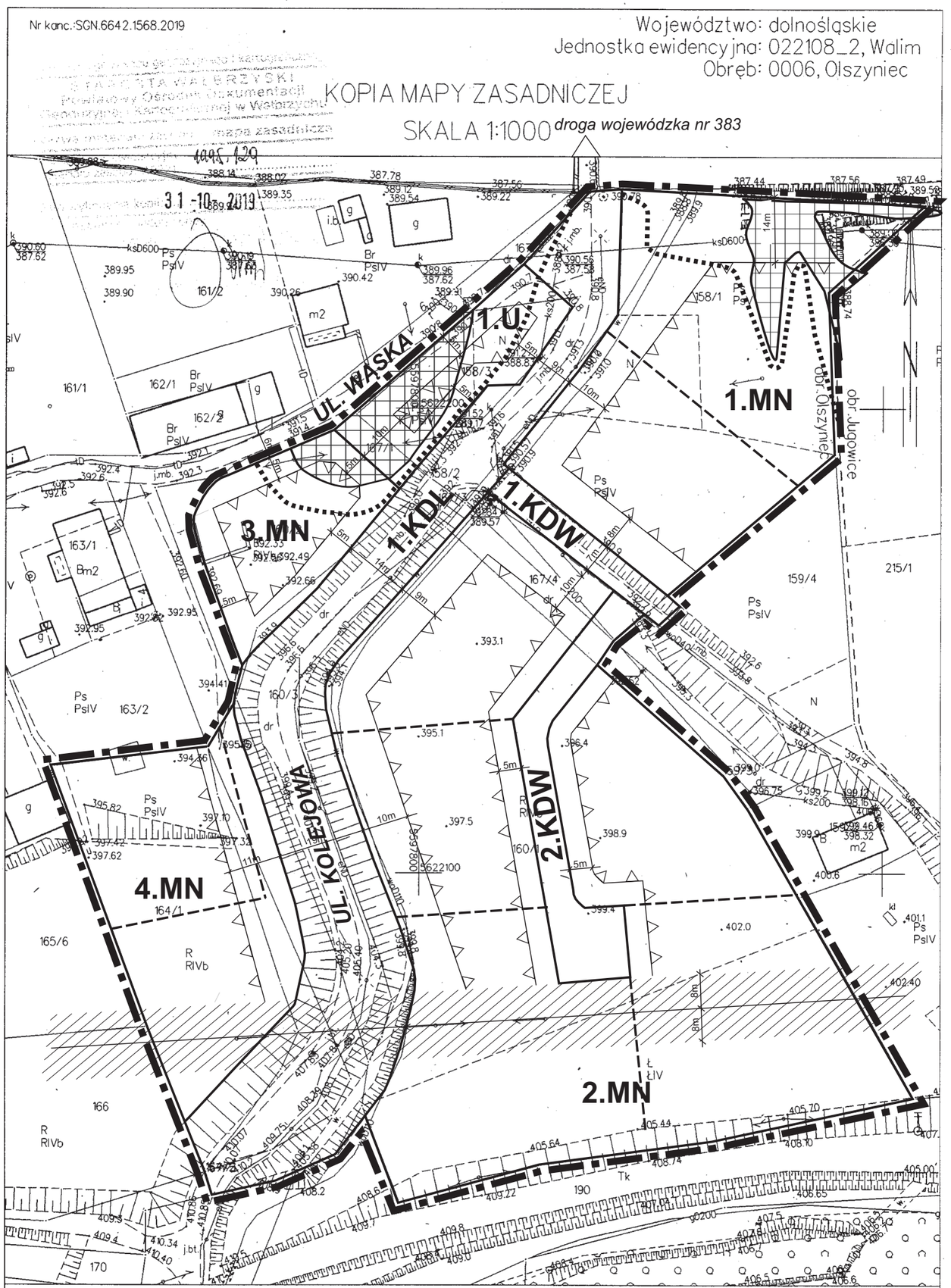
PAS TECHNICZNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 20 kV L-248

OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WALIM



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/166/2020
RADY GMINY WALIM Z DNIA 29 września 2020r.

Id: 80994E5E-3CCE-450A-8D3E-7D180E7729C5. Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/166/2020

Rady Gminy Walim

z dnia 29 września 2020 r.

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 Olszyniec, gmina Walim.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 14 maja 2020 r. do 4 czerwca 2020 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 4 czerwca 2020 r. Natomiast uwagi do projektu można było składać do 18 czerwca 2020 r.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/166/2020

Rady Gminy Walim

z dnia 29 września 2020 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 projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Olszyniec, 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

Rada Gminy Walim uchwałą nr V/35/2019 z dnia 26 marca 2019 r. zobowiązała Wójta Gminy Walim do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Olszyniec.

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293 z późn. zm.) oraz ustawie 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 (t.j. Dz. U. 2020, poz. 283 z późn. zm.).

Ponadto projekt planu został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 14 maja 2020 r. do 4 czerwca 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Walim. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 4 czerwca 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Walim. Natomiast uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie do Wójta Gminy Walim można było składać do dnia 18 czerwca 2020 r.

Do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walim przyjęty uchwałą nr XXXV/198/2013 Rady Gminy Walim z dnia 26 listopada 2013 r.