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 występów 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, stanowiąc jedynie informację.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku panu 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 m^2,

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 35^0 do 45^0, 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 ceglastych 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) 10 % dla terenu oznaczonego symbolem **MN;**

2) 10 % 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