

Projekt

z dnia 16 września 2022 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLI/373/2022
RADY GMINY WALIM**

z dnia 27 września 2022 r.

**w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ul. Drzymały we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXX/274/2021 Rady Gminy Walim z dnia 28 września 2021r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Drzymały we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim, zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/230/2021 z dnia Rady Gminy w Walimiu z dnia 27 kwietnia 2021r. ze zm., uchwala się, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Drzymały we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub wiaty do najwyższej położonej kalenicy/krawędzi dachu, a w przypadku innych obiektów budowlanych ich pełną wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania tego obiektu do najwyższego punktu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany głównej bryły budynku, dopuszcza się wysunięcia maksymalnie o 1,5 m dla schodów zewnętrznych, podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględnienia obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów i balkonów;
- 5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje

więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich, wymagań szczegółowych;

- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, obejmujące działalności gospodarcze z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu nieuciążliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.;
- 10) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z definicją prawa budowlanego;
- 11) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i/lub działki;
- 12) **wydzielenie wewnętrzne** – część obszaru wydzielona w terenie, na którym obowiązują odmienne zasady zagospodarowania.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1.MN i 5.MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług towarzyszących,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi piesze i pieszo – rowerowe,
 - b) wody powierzchniowe,
 - c) zieleń urządzona;
 - d) drogi wewnętrzne.

2. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 2.KD-D i 7.KD-D: przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa; przeznaczenie uzupełniające: parkingi,

b) zieleń urządzona,

c) drogi rowerowe;

3. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 3.R/Z: przeznaczenie podstawowe terenu: teren rolny i/lub zieleni;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) wody powierzchniowe,
- b) drogi wewnętrzne;

4. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 4.ZL: przeznaczenie podstawowe terenu: teren lasu,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) wody powierzchniowe,
- b) infrastruktura techniczna i drogi w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

5. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 6.ZP:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa gospodarcza,
 - b) drogi,
 - c) wody powierzchniowe.

6. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **8.KD-D** przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa; W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących takich jak parkingi, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, dojść, dojazdów do działek budowlanych; Na wszystkich terenach objętych planem, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania obiektów budowlanych na działce zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy oraz z przepisami techniczno – budowlanymi;
- 2) nakaz kształtowanie głównej bryły budynku na planie prostokąta;
- 3) nakaz stosowania jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;
- 4) nakaz stosowania na elewacji kolorów o małej intensywności niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
- 5) nakaz stosowania elewacji z tynku, z dopuszczeniem jako elementy uzupełniające klinkieru, drewna, szkła;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 7) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;
- 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych oraz z blachy trapezowej i fałdowej; oraz okładzin typu „siding” z materiałów PCV;
- 9) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży;
- 10) dla zabudowy istniejącej
 - a) w przypadku rozbudowy i nadbudowy w obrębie budynku ustala się:
 - nakaz stosowania ujednoczonych cech dachu w zakresie: kąta nachylenia głównych połaci, rodzaju i koloru pokrycia,
 - nakaz stosowania jednolitego wykończenia elewacji budynku w zakresie rodzaju i koloru, zastosowanych materiałów elewacyjnych oraz koloru stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy; zakaz nie obejmuje sytuacji opisanych w lit. c),
 - c) w przypadku rozbudowy, przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametru powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub procentu powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jednorazowe zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 50 m² na polepszenie warunków technicznych i przeciwpożarowych,
 - d) dopuszcza się zachowanie gabarytów istniejącego budynku oraz wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki nawet, gdy przekraczają one wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą techniczną i drogową.

2. Na terenach oznaczonych symbolem MN ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Ustala się nakaz zachowania zieleni wysokiej o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych.

4. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. W terenie 1.MN występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne, w granicach określonych na rysunku planu, w zasięgu którego zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, wymagające ich kształtowania.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się;
- 2) nakaz sytuowania budynków w odległości minimum 6m od dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku, a dopuszczonych ustaleniami planu;
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m;
- 8) dachy:
 - a) dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,

- c) kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) pokrycie ceramiczną dachówką w kolorze brązu lub grafitu, z dopuszczeniem materiałów dachówko podobnych,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową 2000m²;
- 10) w granicach wydzielania wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni i obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
- 11) dla terenu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KD-D** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 7m – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.R/Z** obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.ZL** obowiązuje zakaz zabudowy z dopuszczeniem uzupełniającego przeznaczenia terenu oraz zagospodarowania dopuszczonego w lasach zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.MN** ustala się następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
 - a) od 3m do 6m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi oznaczonej symbolem 7.KD-D,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi oznaczonej symbolem 2.KD-D,
 - 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
 - 4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,6;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m;
 - 7) dachy:
 - a) dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków oraz budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) pokrycie ceramiczną dachówką w kolorze brązu lub grafitu, z dopuszczeniem materiałów dachówko podobnych;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową 1500m²;
 - 9) dla terenu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z §12.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.ZP** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 10% powierzchni całkowitej działki budowlanej;
 - 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,
 - b) maksymalna – 0,1;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 5 m;
- 6) dachy:
 - a) dwu lub jednospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych – nie ustala się,
 - c) pokrycie - nie ustala się,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **7.KD-D** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 7m – zgodnie z rysunkiem planu.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **8.KD-D** ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi – 30m,
- 2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500m²,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°;
- 5) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Tereny oznaczone symbolem 1.MN i 5.MN bezpośrednio przylegają do lasu i podlegają ograniczeniom w zagospodarowaniu i sytuowaniu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi i projektowanymi drogami dojazdowymi łączącymi się z ulicą Drzymały oraz drogami wewnętrznymi dopuszczonymi do realizacji ustaleniami planu.

2. Dla dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych do realizacji, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogi wewnętrznej – minimum 6m;
- 2) drogi wewnętrzne nie posiadające dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych ustala się nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług towarzyszących w zabudowie mieszkaniowej, minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż jedno;
- 2) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie ustala się.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania;
- 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;
- 3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych ustala się nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków**:
 - a) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej wyłącznie w formie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną** ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, uwzględniając wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz innych aktów prawa miejscowego w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego;
- 10) w zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości ... %.

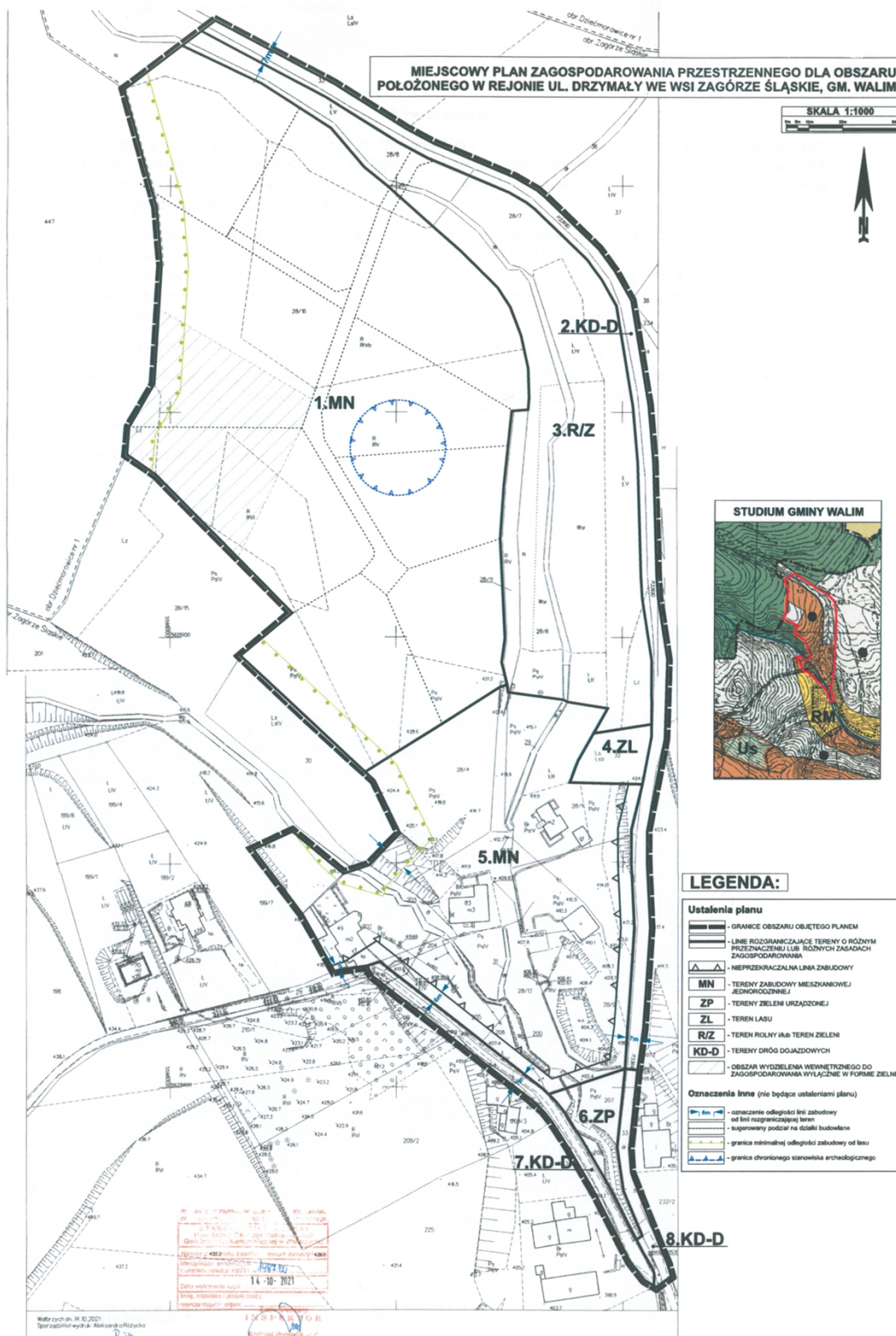
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/373/2022
 Rady Gminy Walim
 z dnia 27 września 2022 r.



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Drzymały we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1075 ze zm.), Rada Gminy Walim po rozpatrzeniu uwagi złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Drzymały we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim, rozstrzyga się co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi, wniesionej pismem z dnia 1 czerwca 2022r. (data wpływu do tut. Urzędu 02.06.2022r.) przez 15 mieszkańców ul. Drzymały w Zagorzu Śl., przedmiotem której jest brak zgody na umiejscowienie planowanej drogi oznaczonej symbolem 2.KD-D oraz jednoczesna propozycja alternatywnego rozwiązania dla obsługi komunikacyjnej terenów położonych w północnej części obszaru planu poprzez drogę gminną dz. nr 234 obr. Zagórze Śl.

UZASADNIENIE

Uwaga nie została uwzględniona ponieważ droga oznaczona symbolem 2.KD-D, stanowi kontynuację istniejącej drogi powiatowej nr 3369D, wyznaczonej już w obecnie obowiązującym na tym terenie planie miejscowym. Minimalna korekta przebiegu omawianej drogi w projekcie planu miała na celu odsunięcie jej od istniejącej zabudowy. Jednak po uwzględnianiu uwagi właścicieli działki nr 206 obr. Zagórze Śl., którzy nie wyrazili akceptacji na przejście drogą 2.KD-D przez ich tereny, przebieg drogi powiatowej nr 3369D, na odcinku bezpośrednio przyległym do istniejących zabudowań, pozostaje w obecnych granicach działki drogowej stanowiącej własność Starostwa Powiatowego.

Natomiast przyjęcie alternatywnego rozwiązania, sugerowanego przez mieszkańców, polegającego na ustaleniu obsługi komunikacyjnej terenów położonych w północnej części obszaru planu, drogą gminną dz. nr 234 obr. Zagórze Śl., jest bezpodstawne. Przedmiotowa droga nie jest przedmiotem niniejszego planu i znajduje się w znacznej odległości od granic jego opracowania. Nie mniej jednak obsługa komunikacyjna terenów w graniach omawianego planu, jak i urządzenie nowej drogi w granicach działki gminnej 234 obr. Zagórze Śl. jest możliwa do realizacji oraz nie stoi w sprzeczności z omawianym planem.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/373/2022

Rady Gminy Walim

z dnia 27 września 2022 r.

Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Plan nie zawiera elementów wymagających finansowania z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/373/2022
Rady Gminy Walim
z dnia 27 września 2022
Załącznik4.gmlr.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Drzymały we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim, sporządzony został na podstawie uchwały nr XXX/274/2021 Rady Gminy Walim z dnia 28 września 2021r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu. Przed przystąpieniem do opracowania planu Wójt Gminy Walim wykonał niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

Obszar objęty planem miejscowym w znacznej części stanowi własność osób fizycznych, na wniosek których przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obecnym stanie prawnym dla części omawianego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie (ul. Drzymały), gmina Walim, zatwierdzonego uchwałą XXVII/235/2021 Rady Gminy Walim z dnia 27 kwietnia 2021r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim, zatwierdzonego uchwałą XL/237/2009 Rady Gminy Walim z dnia 26 października 2009r.

Zmiana obowiązujących planów miejscowych podyktowana jest koniecznością wytrasowania prawidłowej obsługi komunikacyjnej dla nowych terenów inwestycyjnych.

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Walim, zatwierdzonej uchwałą nr XXIV/141/2016 z dnia 29 grudnia 2016r. W programie prac planistycznych na lata 2016 – 2020 obręb wsi Zagórze wskazany jest jako obszar do objęcia planem.

Obszar opracowania znajduje się poza granicami obszaru ruralistycznego układu wsi Zagórze Śląskie ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, nie występują tu obiekty objęte ochroną konserwatorską. Jedynie w terenie 1.MN zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, którego granice określono na rysunku planu.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary ochrony przyrody, tereny górnicze, szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, natomiast z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu nie ustala się ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę, rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz budowę nowej infrastruktury technicznej.

Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekologicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko określono, że realizacja ustaleń planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania nowej zabudowy, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji ustaleń projektu planu emisja tlenków węgla, pyłów i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczynią się do istotnych zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

W wyniku analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim zatwierdzonego uchwałą XXVII/230/2021 Rady Gminy Walim z dnia 27 kwietnia 2021r. ze zm., stwierdzono, że przedmiotowy teren położony jest w obszarze oznaczonym na rysunku studium jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowo – rekreacyjna (z dopuszczeniem usług podstawowych) oraz tereny rolne

Do dokumentacji formalno prawnej planu zostały dołączone:

-Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Drzymały we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim;

-Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Drzymały we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim.

Wykonana w prognozie finansowej analiza, wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia.

W granicach planu występują głównie grunty klasy IV i V, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Natomiast grunty leśne pozostają bez zmiany przeznaczenia.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do ww. dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. do 8 listopada 2021r., nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosowanie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu zostanie przekazany do opiniowania i uzgadniania.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy 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, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Drzymały we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie trwało od 6 maja 2022r. do 26 maja 2022r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczona została na dzień 25 maja 2022r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 9 czerwca 2022r., do projektu planu wpłynęły 3 uwagi, z czego dwie zostały uwzględnione w projekcie planu, jedna z uwagi na brak podstawy jej przyjęcia została odrzucona.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.