

Projekt

z dnia 18 stycznia 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLVIII/425/2022
RADY GMINY WALIM**

z dnia 31 stycznia 2023 r.

**w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ul. Kolonia Górna, obręb Walim, gm. Walim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 40), 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 XXXIV/321/2022 Rady Gminy Walim z dnia 25 stycznia 2022r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolonia Górna, obręb Walim, 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 Walim z dnia 27 kwietnia 2021 r. ze zm., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolonia Górna, obręb Walim, 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 średniego poziomu 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) **wskazniku 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) **zabudowie letniskowej lub rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków rekreacji indywidualnej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **1MN-ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi towarzyszące,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) wody powierzchniowe,
 - d) zieleń urządzoną;
- 2) **1KDL** – teren drogi lokalnej, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu: parkingi,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi rowerowe.

2. 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, dojście, dojazdów do działek budowlanych.

3. 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 ładu przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu 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 niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;

- 5) 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;
- 6) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;
- 7) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin z plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”;
- 8) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży;
- 9) 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. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych, 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. 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 **1MN-ML** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od terenu 1KDL zgodnie z rysunkiem planu;
 - 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%;
 - 5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
 - 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.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8m – zgodnie z rysunkiem 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. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLH020071 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich”, który podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

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

3. 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 – 25m,
- 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 2000m²,
- 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. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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 istniejącą drogą dojazdową tj. ulicą Kolonia Górna 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) dla dróg wewnętrznych nie posiadających 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 zabudowy letniskowej / rekreacji indywidualnej – 1 miejsce na jeden budynek letniskowy lub rekreacyjny,
 - c) 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 gospodarce 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 lub przydomowych oczyszczalni ścieków bez drenażu rozsączającego;
- 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** ustal 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:

- 1) urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) 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.

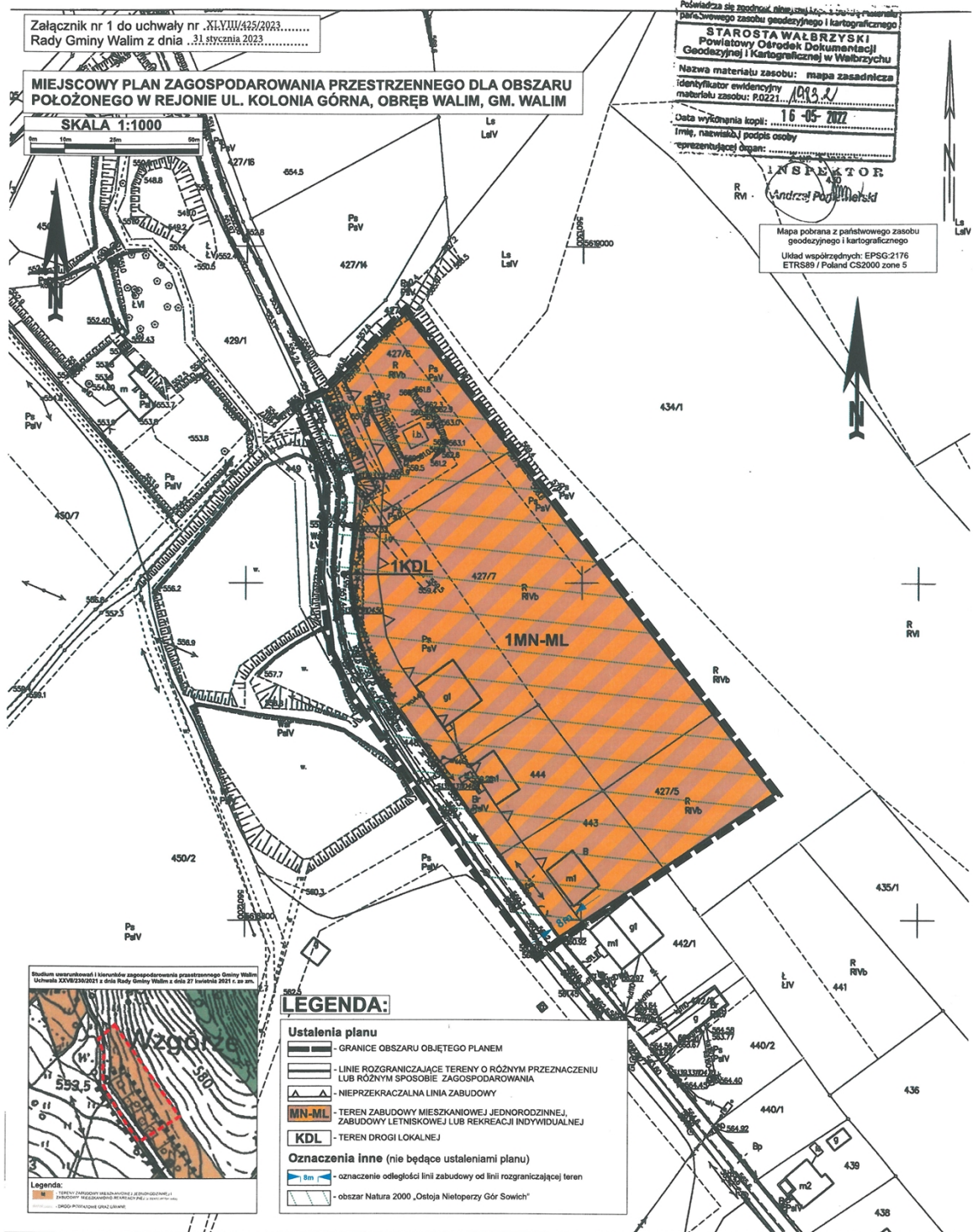
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII/425/2022
 Rady Gminy Walim
 z dnia 31 stycznia 2023 r.

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
 SKALA 1:1000



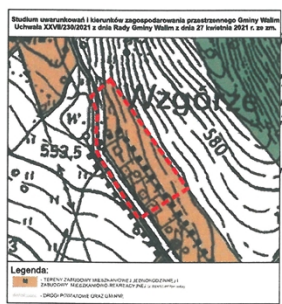
Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVIII/425/2023.....
 Rady Gminy Walim z dnia 31 stycznia 2023.....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
 POŁOŻONEGO W REJONIE UL. KOLONIA GÓRNA, OBREB WALIM, GM. WALIM

SKALA 1:1000

Podpisano się przedk. inż. Andrzej Powierński
 Państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA WALBRZYSKI
 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
 Geodezyjnej i Kartograficznej w Walbrzychu
 Nazwa materiału zasobu: mapa zasadnicza
 identyfikator ewidencyjny
 materiału zasobu: P.0221.1043.21
 Data wykonania kopii: 16-05-2022
 Imię, nazwisko i podpis osoby
 reprezentującej organ: **INSPEKTOR**
 Andrzej Powierński

Mapa pobrana z państwowego zasobu
 geodezyjnego i kartograficznego
 Układ współrzędnych: EPSG:2176
 ETRS89 / Poland CS2000 zone 5



- LEGENDA:**
- Ustalenia planu**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - 1MN-ML - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
 - KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- 4m - oznaczenia odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
 - obszar Natura 2000 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich”

Walbrzych dn. 16.05.2022
 Sporządził(a) wydruk: Andrzej Powierński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/425/2022
Rady Gminy Walim
z dnia 31 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolonia Górna, obręb Walim, gm. Walim

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolonia Górna, obręb Walim, gm. Walim, w ustawowo przyjętym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym Rada Gminy Walim nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/425/2022
Rady Gminy Walim
z dnia 31 stycznia 2023 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 XLVIII/425/2022

Rady Gminy Walim

z dnia 31 stycznia 2023 r.

Załącznik4.gml

Zbiór danych przestrzennych

Rada Gminy Walim na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla przedmiotowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolonia Górna, obręb Walim, gm. Walim, sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXIV/321/2022 Rady Gminy Walim z dnia 25 stycznia 2022 r., 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 wsi Walim, gm. Walim, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/101/2012 Rady Gminy Walim z dnia 4 czerwca 2012 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 11 września 2012r. poz. 3120.

Zmiana obowiązującego miejscowego planu podyktowana jest koniecznością likwidacji drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW. Przedmiotowa droga wyznaczona została niezgodnie z obecnym sposobem użytkowania oraz konfiguracją terenu. Zatem koniecznym jest dostosowanie ustaleń planistycznych do stanu faktycznego.

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 Walim ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, nie występują tu obiekty objęte ochroną konserwatorską. Teren położony jest natomiast w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Nietoperza Gór Sowich”. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary 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).

Do dokumentacji formalno prawnej planu zostały dołączone:

-Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolonia Górna, obręb Walim, gm. Walim;

-Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolonia Górna, obręb Walim, 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).

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 18 marca 2022r., 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 został przekazany do opiniowania i uzgadniania. Zarząd Powiatu Wałbrzyskiego odmówił uzgodnienia projektu planu wskazując na przyjęcie dla drogi powiatowej w granicach działki 448 obr. Walim, klasy niezgodnej z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. W związku z powyższym dla ww. działki w granicach przedmiotowego planu ustalono przeznaczenie KDL – teren drogi lokalnej. Dla dróg powiatowych klasa taka jest dopuszczona w trudnych warunkach, które w tym przypadku wynikają z istniejącego ukształtowania terenu i zagospodarowania terenu tj. bliskiej zabudowy oraz przebiegu wód płynących. Projekt planu ponownie został przekazany do uzgodnienia Zarządowi Powiatu i otrzymałam uzgodnienie.

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. Kolonia górna, obręb Walim, gm. Walim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie trwało od 17 listopada 2022 r. do 7 grudnia 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczona została na dzień 22 listopada 2022r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 21 grudnia 2022r. do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

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.