

Projekt

z dnia 14 września 2023 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR LV/466/2023  
RADY GMINY WALIM**

z dnia 26 września 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego w rejonie Podlesia, obr. wsi Olszyniec, gm. Walim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałami nr: XLI/378/2022 z dnia 27 września 2022 r. i XLIV/393/2022 z dnia 29 listopada 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Podlesia, obr. wsi Olszyniec, gm. Walim, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/345/2022 Rady Gminy Walim z dnia 26 kwietnia 2022 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Podlesia, obr. wsi Olszyniec, gm. Walim.

2. Granica obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1, wyznaczona jest 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 nieprzekraczalną wysokość podaną w metrach, mierzoną od średniego poziomu terenu w miejscu usytuowania budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu / krawędzi dachu / attyki; w przypadku innych obiektów budowlanych ich pełną wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu 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 budynku lub obiektu budowlanego, z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;

- 7) **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.;
- 8) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość stanowiącą sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych z wyłączeniem masztów i słupów zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym dla budowli powierzchnię zabudowy należy przyjąć jako rzut poziomy przegród zewnętrznych lub dachu;
- 9) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną część terenu, na której obowiązują inne ustalenia niż na pozostałej części terenu.

## **Rozdział 2.**

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

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie dla poszczególnych terenów:

#### 1) **1MNW i 2MNW:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące, teren zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, wody powierzchniowe śródlądowe;

#### 2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących: parkingów, garaży, budynków gospodarczych i wiat, obiektów małej architektury, dojść, dojazdów do działek budowlanych, na zasadach określonych planem.

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem obszaru planu 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 budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) w przypadku braku wyznaczonych linii zabudowy nakaz sytuowania nowej zabudowy w odległości minimum 6 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku, a dopuszczonych ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz stosowania elewacji z tynku, z dopuszczeniem jako elementy uzupełniające materiałów: klinkier, drewno, szkło, kamień naturalny;
- 4) nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
- 5) nakaz stosowania jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;
- 6) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding” z materiałów inny niż drewno;
- 7) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

#### **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 dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną i drogową.

2. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolem MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. 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.

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

#### **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.

#### **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 1MNW ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi oznaczonej symbolem KR;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%;
- 3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,05,
  - b) maksymalna – 0,3;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) maksymalną wysokość:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 8,0 m,
  - b) dla wiat, budynków gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 7) dachy:
  - a) geometria: dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, układ głównej kalenicy budynków o funkcji podstawowej prostopadły względem drogi, z której działki będą obsługiwane: kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°, kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

- b) pokrycie: dachówka ceramiczna, cementowa, łupek naturalny lub syntetyczny, dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową – 1200m<sup>2</sup>;
- 9) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu ustala się zakaz zabudowy oraz zagospodarowanie tego obszaru w formie zielni.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNW** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
- a) 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi oznaczonej symbolem KR,
  - b) 8 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi powiatowej położonej poza granicami planu;
  - c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%;
  - d) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna – 0,05,
    - b) maksymalna – 0,3;
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
  - f) maksymalną wysokość:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 8,0 m,
    - b) dla wiat, budynków gospodarczych i garaży – 5,0 m;
  - g) dachy:
    - a) geometria: dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, układ głównej kalenicy budynków o funkcji podstawowej równoległy względem drogi, z której działki będą obsługiwane: kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°, kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
    - c) pokrycie: dachówka ceramiczna, cementowa, łupek naturalny lub syntetyczny, dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę;
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową – 1200m<sup>2</sup>;
  - i) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu ustala się zakaz zabudowy i zagospodarowanie tego obszaru w formie zielni.

## **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.** Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

## **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 – 20m,

- 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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1200 m<sup>2</sup>;
- 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. 1. W granicach planu przebiegają niżej wymienione dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) 110 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi w obu kierunkach);
- 2) 20 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 14,0 m (po 7 m od osi w obu kierunkach).

2. Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

- 1) w pasie technologicznym ww. linii ustala się:
  - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z uwzględnieniem odstępstw od tej zasady regulowanych przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 16 metrów od osi linii w obu kierunkach,
  - c) warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce lub po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych, szerokość pasa technologicznego i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują.

## **Rozdział 11.**

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

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi drogami położonymi poza obszarem planu oraz drogami wewnętrznymi wyznaczonymi planem.

2. Dopuszcza się drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, a dopuszczone ustaleniami planu, dla których ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogowego 6,0 m;
- 2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego, 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 jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla usług towarzyszących w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku przeznaczonym na pobyt ludzi, jednak nie mniej niż 1;
- 2) minimalna 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 podziemnych, 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) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz lokalizację nowych potoków i rowów melioracyjnych jako elementów zagospodarowania wszystkich terenów oraz ich zarurowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami;
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych ustala się nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 7) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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 z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań proekologicznych;
- 9) 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;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;
- 11) 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 terenu.

## **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

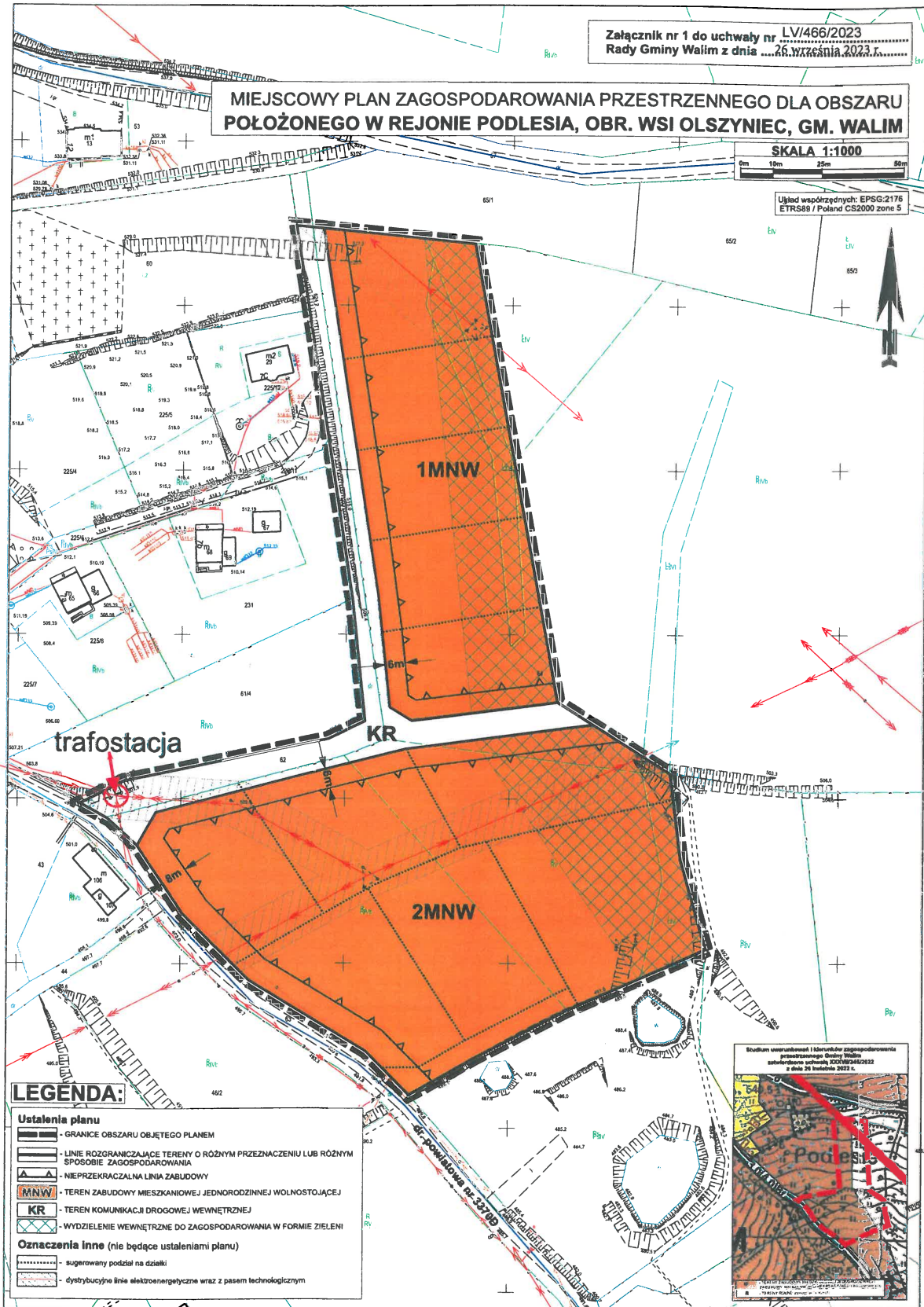
**Zuzanna Bodurka**

Załącznik nr 1 do uchwały nr LV/466/2023  
Rady Gminy Walim z dnia ...26 września 2023 r.....

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE PODLESIA, OBR. WSI OLSZYNIEC, GM. WALIM

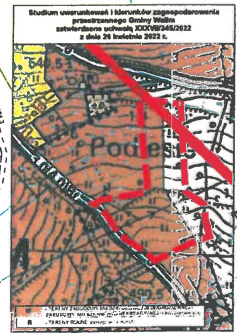
SKALA 1:1000

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
  - NIERZĘKACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - MNW** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
  - KR** - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
  - WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- sugerowany podział na działki
  - distribucyjno linie elektroenergetyczne wraz z pasem technologicznym





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/466/2023  
Rady Gminy Walim  
z dnia 26 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Podlesia, obr. wsi Olszyniec, gm. Walim**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Podlesia, obr. wsi Olszyniec, gm. Walim, w ustawowo przyjętym terminie tj. do dnia 3 lipca 2023r. wpłynęła jedna uwaga dotycząca ustalonych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej, która została w całości uwzględniona poprzez ustalenie zasad odprowadzania ścieków wyłącznie do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/466/2023  
Rady Gminy Walim  
z dnia 26 września 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 LV/466/2023

Rady Gminy Walim

z dnia 26 września 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla przedmiotowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwał nr XLI/378/2022 z dnia 27 września 2022 r. oraz uchwały nr XLIV/393/2022 z dnia 29 listopada 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Podlesia, obr. wsi Olszyniec, gm. Walim.

Dla omawianego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem w celu ustalenia przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania, koniecznym jest sporządzenie planu, którego celem jest zmiana przeznaczenia terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym.

Obszar objęty planem miejscowym stanowi własność osób fizycznych.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wniosek właścicieli terenów. Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

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. i stanowi obszary wskazane do objęcia planem jako lokalne zmiany – wg bieżących potrzeb gminy.

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, z uwagi na przeznaczenie terenu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową oraz małą powierzchnię terenów objętych planem odstąpiono od ustalenia ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu.

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

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu, plan 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.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/345/2022 Rady Gminy Walim z dnia 26 kwietnia 2022 r., nie naruszając jego ustaleń.

Obszar planu obejmuje grunty klasy RIVb, RV, ŁIV, które nie podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2022 poz. 2409 ze zm.).

Do dokumentacji formalno - prawnej planu zostały dołączone:

-Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Podlesia, obr. wsi Olszyniec, gm. Walim;

-Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Podlesia, obr. wsi Olszyniec, gm. Walim.

Wykonana w prognozie finansowej analiza, wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. 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 1 stycznia 2023r., 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 zaopiniowany i uzgodniony.

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 obszaru położonego w rejonie Podlesia, obr. wsi Olszyniec, gm. Walim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie trwało od 26 maja 2023 r. do 16 czerwca 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 30 maja 2023r. Uwagi o projekcie planu można było składać w terminie do dnia 3 lipca 2023r. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga dotycząca ustalonych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej, która została w całości uwzględniona poprzez ustalenie zasad odprowadzania ścieków wyłącznie do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 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 uchwalenia przedmiotowego planu.