

Uchwała Nr 89 / 13
Zarządu Powiatu Wałbrzyskiego
z dnia 09 października 2013

w sprawie: uzgodnienia przez Zarząd Powiatu Wałbrzyskiego „Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Walim dla obszarów położonych w obrębach Olszyniec i Niedźwiedzica”

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 05.06.1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity z 2013 r. poz. 595) oraz w związku z art. 17 pkt. 6 lit. „b” ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. ,poz. 647 z późn. zm.) Zarząd Powiatu Wałbrzyskiego uchwala co następuje:

§ 1

Uzgodnienia „Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Walim dla obszarów położonych w obrębach Olszyniec i Niedźwiedzica”.
Projekt planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały .

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Naczelnikowi Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej .

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Zarządu Starosta

Józef Piksa

Wicestarosta

Andrzej Lipiński

Członkowie Zarządu:

Arkadiusz Mucha



The image shows three handwritten signatures on dotted lines. The first signature is a large, simple circle. The second signature is a more complex, cursive scribble. The third signature is a smaller, more intricate scribble.

UZASADNIENIE

Wójt Gminy Walim skierował w dniu 20 września 2013r. pismo znak: IT.6722.4.2013 do Zarządu Powiatu Wałbrzyskiego w sprawie uzgodnienia na podstawie art. 17 pkt. 6 lit. "b" ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) przez Zarząd Powiatu Wałbrzyskiego „Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Walim dla obszarów położonych w obrębach Olszyniec i Niedźwiedzica”.

W dniu 25 września 2013r. odbyło się posiedzenie Zespołu Uzgadniania m.inn. projektów miejscowych planów zagospodarowania terenu i projektów decyzji o warunkach zabudowy w skład którego wchodzi :

1. Wydział Administracji Architektoniczno-Budowlanej
2. Infrastruktury Powiatu
3. Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami
4. Wydział Edukacji, Promocji i Rozwoju
5. Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie
6. Wydział Organizacyjny i Spraw Obywatelskich
7. Wydział Ochrony Środowiska

na którym przedstawiciele Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej, Wydziału Organizacyjnego i Spraw Obywatelskich oraz Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami nie wnieśli uwag do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Uzgodnienia dokonano zgodnie z Zarządzeniem Starosty Wałbrzyskiego Nr 97/2013 z dn. 25 września 2013 r. w sprawie powołania Zespołu Opiniowania m.in. projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i uzgadniania projektów (m. in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) .

STAROSTA

Józef Piłsa

21.07.13

Wójt Gminy Walim

GMINA WALIM

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE OLSZYNIEC
I NIEDŹWIEDZICA**

(Projekt uchwały)

Walim, wrzesień 2013 r.



GMINA WALIM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE OLSZYNIEC I NIEDŹWIEDZICA

Podstawa opracowania:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz.1587),
3. Uchwała nr XLV/263/2010 Rady Gminy Walim z dnia 22 lutego 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Olszyniec, gm. Walim.

Zespół autorski:

- | | |
|-----------------------------|---|
| - mgr Fabian Jaskólski | - główny projektant, uprawniony do wykonywania zawodu urbanisty, wpisany na listę Z.O.I.U., nr Z-48 |
| - mgr inż. Magdalena Błażej | - projektant |
| - mgr Marta Malec | - projektant |
| - mgr inż. Joanna Góła | - asystent projektanta |

Walim, wrzesień 2013 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WALIM
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Olszyniec i Niedźwiedzica, gm. Walim.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/155/2013 Rady Gminy Walim z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walim, Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Olszyniec i Niedźwiedzica, gm. Walim.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

§ 2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa pensjonatowa
 - c) możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych (np. garaż lub zespół garaży) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;
- 2) **U/KS** – teren zabudowy usługowej oraz parking ogólnodostępny:
 - a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa oraz miejsca parkingowe ogólnodostępne,
 - b) możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;
- 3) **ZL** – lasy;
- 4) **KDW** – droga wewnętrzna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;
- 2) projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem zadaszenia;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 4) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ochronie podlegają:
 - a) zasoby środowiska takie jak: powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe i podziemne, powierzchnia ziemi, klimat akustyczny,
 - b) zasoby przyrody ożywionej w szczególności istniejący drzewostan, w tym również wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z wyjątkiem miejsc związanych z modernizacją i rozbudową układu komunikacyjnego, ewentualną likwidację należy ograniczyć do minimum,
- 2) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) U/KS – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo- usługowych,
- 3) przy wprowadzaniu zieleni zaleca się stosowanie gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych tego obszaru;
- 4) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 5) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;
- 6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych;
- 7) dla zabudowy usługowej uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może przekraczać granicy terenu, dla którego użytkownik posiada tytuł prawny,

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obszarze objętym planem terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych są obiekty i miejsca związane z prowadzeniem działalności usługowej;

- 2) wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy usługowej możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania;
- 3) niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem;
- 4) na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN:
 - a) intensywność zabudowy – do 0,4,
 - b) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
 - c) minimalny udział powierzchni przeznaczony pod zagospodarowanie biologicznie czynne – 70%,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory, itp.
 - e) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 – 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
 - g) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachową. Nachylenie połacie dachowej w granicach od 38° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne - matowe, koloru czerwonego lub brązowego,
 - h) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż;
- 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania, dla terenu zabudowy usługowej oraz parkingu ogólnodostępnego, oznaczonego symbolem U/KS:
 - a) intensywność zabudowy – do 0,8,
 - b) wysokość projektowanej zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
 - c) minimalny udział powierzchni przeznaczony pod zagospodarowanie biologicznie czynne – 40%,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni). Nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory, itp.
 - e) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 40% powierzchni działki budowlanej;

- f) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 – 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
- g) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połąć dachową. Nachylenie połąć dachowej w granicach od 38° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne - matowe, koloru czerwonego lub brązowego,
- h) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w:
 - a) w obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Bystrzyca od źródła do Walimki o kodzie PLRW60004134189, która stanowi część scalonej części wód Bystrzyca od źródeł do zb. Mietków (SO0806). Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, zagrożona osiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny – zgodnie z art. 118 ustawy Prawo wodne należy przestrzegać ustaleń wynikających z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zatwierdzonego przez Radę Ministrów w dniu 22.02.2011 r. (M.P. 2011, nr 40, poz.451),
 - 2) ochronie przed zabudową podlegają lasy (oznaczone na rysunku planu symbolem ZL).

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonym na rysunku planu symbolem MN) dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określa się:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m z tolerancją 10%,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 10%;
- 2) na terenie projektowanej zabudowy usługowej oraz parkingu (oznaczonym na rysunku planu symbolem U/KS) dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określa się:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m z tolerancją 10%,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 10%;

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

- 1) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziałującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na

środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej);

- 2) na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się drogą wewnętrzną (KDW);
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne,
 - c) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji wiejskiej, w okresie przejściowym do zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych,
 - f) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą dopuszcza się realizację urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii.

§ 3. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości %.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

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