

**UCHWAŁA NR LII/296/2010**  
**RADY GMINY WALIM**

z dnia 25 października 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Walim,  
gm. Walim.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVII/221/2009 Rady Gminy Walim z dnia 23 lipca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Gminy uchwala co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Walim, 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.** 1. W obszarze objętym planem obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej (oznaczone na rysunku planu symbolami: **5MN, 6MN, 8MN, 12MN, 13MN, 15MN, 17MN**):
  - a) podstawowe przeznaczenie terenu – projektowana zabudowa mieszkaniowa, ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno - rekreacyjnych,
  - b) możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń komunikacji elektronicznej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **16ZN, 19ZN** – tereny podlegające ochronie, wyłączone z zabudowy (siedliska Natura 2000);
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 4ZL, 7ZL, 9ZL, 11ZL** – istniejące lasy i zadrzewienia;
- 4) tereny wód powierzchniowych (oznaczone na rysunku planu symbolami: **3WS, 10WS, 14WS**) - przebieg istniejących cieków;
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **18R, 20R** – użytkowane rolniczo (łąki);
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD** – poszerzenie istniejącej drogi powiatowej;
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW** – projektowane ulice wewnętrzne.

2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu 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) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;

3) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabryko-wanych elementów betonowych.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5MN, 6MN, 8MN, 12MN, 13MN, 15MN, 17MN, obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenu;

2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;

3) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;

4) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

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

- w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prac ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć zabytek, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce odkrycia zabytku oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe Wójta Gminy Walim (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, tj. Kierownika Delegatury WUOZ w Wałbrzychu o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem w celu przeprowadzenia nadzoru archeologiczno- konserwatorskiego w trakcie tych prac.

### 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem;

2) na obszarze zabudowy mieszkaniowej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych zarówno na terenie działki jak i w przyległym pasie drogowym.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5MN, 6MN, 8MN, 12MN, 13MN, 15MN, 17MN, ustala się:

1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w przypadku braku ich oznaczenia na rysunku planu obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych. Oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla obiektów gospodarczych (w tym garaży) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy. Obowiązująca i 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.;

2) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;

3) przedstawioną na rysunku planu zasadę lokalizacji budynków na działkach w zakresie: usytuowania elewacji frontowej oraz kalenic dachu;

4) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej na dwie kondygnacje naziemne (budynek parterowy z poddaszem mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków;

5) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 – 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku;

6) 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 połac dachową. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 40O do 45O. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne - matowe, koloru czerwonego lub brązowego;

7) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę mieszkaniową minimum 50% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze);

8) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

1) obszar objęty planem położony jest:

a) w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody ze zbiornika „Lubachów” - obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, wynikające z decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Wałbrzychu nr OŚ.IV-6210/27/94 z dnia 12.04.1994 r.,

b) w granicach projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich” Zagospodarowanie terenu musi uwzględniać zasady zagospodarowania i ochrony walorów przyrodniczo – krajobrazowych określonych w art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.);

2) na terenach oznaczonych symbolami 16ZN i 19ZN obowiązuje zakaz zmiany obecnego użytkowania ze względu na jego lokalizację w obszarze siedliska Natura 2000 – górskie łąki użytkowane ekstensywnie.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej plan ustala przedstawioną na rysunku planu zasadę podziału terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korektę z zachowaniem następujących kryteriów:

1) zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi;

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1.000 m<sup>2</sup>;

3) możliwe jest łączenie dwóch sąsiednich działek.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w obszarze objętym planem znajduje się linia elektroenergetyczna napowietrzna o napięciu 110 kV, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 40,0 m, (po 20,0 m od osi linii z obu stron), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania jego terenu. Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:

a) nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,

b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,

c) nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii po 19 metrów w obu kierunkach. Ustala się możliwość eksploatacji, modernizacji i przebudowy istniejących elektroenergetycznych linii przesyłowych;

2) 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 oddziaływującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej);

3) na terenach projektowanej zabudowy, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno – rekreacyjnego.

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się projektowanymi ulicami wewnętrznymi (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.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4. 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 10%.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Zuzanna Bodurka**

## Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Walim, gm. Walim. Rada Gminy Walim uchwałą nr XXXVII/221/2009 z dnia 23 lipca 2009 r. zobowiązała Wójta Gminy Walim do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Walim, gm. Walim. Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim zatwierdzonego uchwałą nr VI/18/98 Rady Gminy w Walimiu z dnia 30 grudnia 1998 r., zmienionego uchwałą nr XIII/72/2007 Rady Gminy w Walimiu z dnia 25 października 2007 r. i uchwałą nr LII/294/2010 Rady Gminy Walim z dnia 25 października 2010 r. Był również wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 07.09.2010r. do 28.09.2010r. w siedzibie Urzędu Gminy w Walimiu, ul. Boczna 9. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 23.09.2010 r. Natomiast uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie do Wójta Gminy Walim można było składać do 12.10.2010 r. Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LII/296/2010

Rady Gminy Walim

z dnia 25 października 2010 r.

[Załącznik1.pdf](#)

### **załącznik graficzny nr 1**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LII/296/2010

Rady Gminy Walim

z dnia 25 października 2010 r.

[Załącznik2.pdf](#)

### **załącznik nr 2**