

Projekt

z dnia 20 września 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXX/276/2021
RADY GMINY WALIM**

z dnia 28 września 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w obrębie wsi Dziećmorowice, gm. Walim (część IV)**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1372), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXII/121/2016 z dnia 25 października 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice, gmina Walim, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walim, uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice, gmina Walim, część IV.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1 000. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4.

4. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) **1.MN/U- 3.MN/U-** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej, możliwa lokalizacja obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów i zieleni towarzyszącej;
- 2) **1.P/U-** tereny zabudowy produkcyjno- usługowej nieuciążliwej;
- 3) **1.ZU-** zieleń urządzona;
- 4) **1.KDD-** droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości od 6 m do 8 m;
- 5) **1.KDW-** droga wewnętrzna o szerokości 5 m.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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; projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem pokrycia dachowego;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej (MN/U) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej.

4. Zasady kształtowania krajobrazu

Nie określa się zasad kształtowania krajobrazu z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W obszarze objętym planem nie występuje przestrzeń publiczna.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej (MN/U) ustala się:
 - a) intensywność zabudowy do 0,3,
 - b) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 9 m,
 - c) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku), dwuspadowe lub wielospadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 30° do 45°. Pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego. Dopuszcza się pokrycie dachów materiałem dachówko podobnym z zachowaniem wyżej wymienionych kolorów; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy o różnym nachyleniu i pokryciu,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 60% działki,
 - e) miejsca postojowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż,
 - dla zabudowy usługowej- 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej, w tym 5% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
 - 10 m od linii rozgraniczających drogę wojewódzką nr 379 (nie dotyczy istniejącej zabudowy),
 - 6 m od linii rozgraniczających istniejące drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDD (nie dotyczy istniejącej zabudowy),
 - 5 m od linii rozgraniczających projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolami 1.KDW.
- 2) dla zabudowy produkcyjno- usługowej nieuciążliwej (P/U) ustala się:
 - a) możliwość łączenia funkcji produkcyjnej i usługowej,
 - b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 60% powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy do 2,
 - d) wysokość projektowanej zabudowy do 15 m,
 - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 20% działki,
 - f) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych, w tym 5% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- 10 m od linii rozgraniczających drogę wojewódzką nr 379,

h) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 3 m.

3) dla zieleni urządzonej (ZU) ustala się:

a) możliwość realizacji obiektów małej architektury, służącej wypoczynkowi i rekreacji.

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

1) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

- Złotnica o kodzie PLRW6000413429, zgodnie z zapisami PGW, JCWP, o aktualnie złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny,

- Witoszówka o kodzie PLRW600016134369, zgodnie z zapisami PGW, JCWP, o aktualnie złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny;

2) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodnej i zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska;

3) przez teren objęty planem przebiega sieć gazowa podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 o ciśnieniu do 1,6 MPa, wzdłuż którego należy zachować strefę kontrolną zgodną z przepisami odrębnymi.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

Ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej (MN/U) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 1000 m²,

2) dla zabudowy produkcyjno- usługowej nieuciążliwej (P/U) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 1500 m²,

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych ustala się szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%;

4) dla terenów zabudowy produkcyjno- usługowej ustala się szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%;

5) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału wymienionych w punkcie 3 i 4 wymagane jest zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub poprzez drogi wewnętrzne.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz budowy

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).

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się drogą wojewódzką nr 379, istniejącą drogą gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDD oraz projektowaną drogą wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolami 1.KDW.

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej,

b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania lokalne (studnia),

c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,

- d) obowiązuje retencja wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu oraz zagospodarowanie w całości poprzez gospodarcze wykorzystanie lub retencjonowanie na działce budowlanej,
- e) ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 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 ... %.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

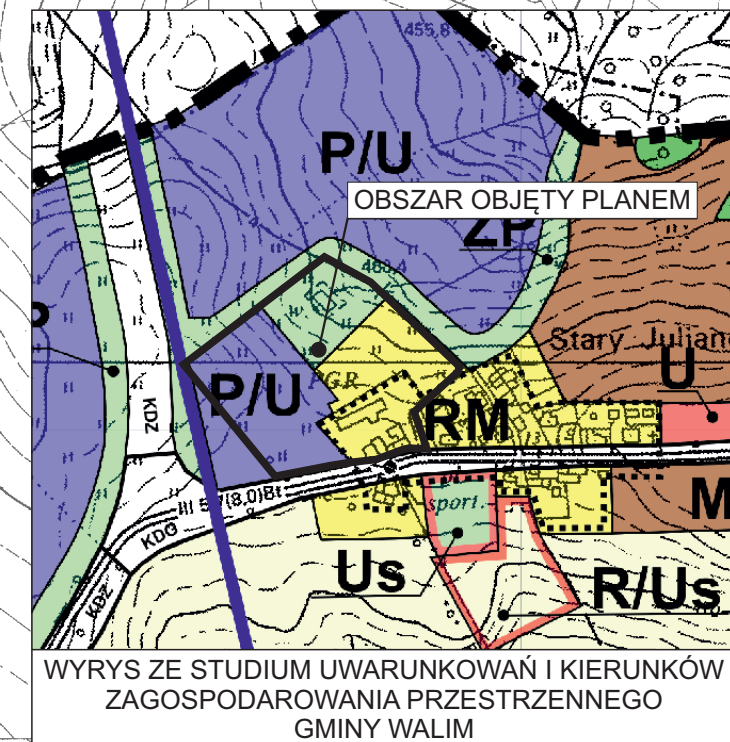
§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WIEŚ DZIEĆMOROWICE- GMINA WALIM

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR. XXX/276/2021
RADY GMINY WALIM Z DNIA.....28 września 2021 r.



LEGENDA
 — ■ — ■ — GRANICA OPRACOWANIA
USTALENIA PLANU
 PRZEZNACZENIE TERENU



— · — · — | GRANICA OPRACOWANIA
USTALENIA PLANU
PRZEZNACZENIE TERENU

4
N

USTALENIA PLANU
PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU

MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ
P/U	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO- USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ
ZU	ZIELEŃ URZĄDZONA
KDD	DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	DROGA WEWNĘTRZNA

ZAGOSPODAROWANIE TERENU
—— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

———— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

△ △ △ △ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

----- ZASADY PODZIAŁU DZIAŁEK

----- ZASADY PODZIAŁU DZIAŁEK

STREFA KONTROLNA SIECI GAZOWEJ PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 300 O CIŚNIENIU DO 1,6 MPa

SKALA 1:1000



A horizontal scale bar with a black and white checkerboard pattern. It is divided into five equal segments. Above the bar, the markings 0, 20m, 40m, 60m, and 100m are printed in black. The bar itself is black in the first, third, and fifth segments, and white in the second and fourth segments.



Id: DB8A41F8-BF93-47CD-B4FD-AF747B9BDAF2. Projekt

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/276/2021

Rady Gminy Walim

z dnia 28 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice gmina Walim (część IV).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 10 sierpnia 2021 r. do 31 sierpnia 2021 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 19 sierpnia 2021 r. Natomiast uwagi do projektu można było składać do dnia 14 września 2021 r.

Nie wniesiono uwag w okresie przewidywanym na ich składanie, jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/276/2021

Rady Gminy Walim

z dnia 28 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/276/2021
Rady Gminy Walim
z dnia 28 września 2021 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Uzasadnienie

Rada Gminy Walim uchwałą nr XXII/121/2016 z dnia 25 października 2016 r. zobowiązała Wójta Gminy Walim do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice.

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021, poz. 741 ze zm.) oraz ustawie 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 (t.j. Dz. U. 2021, poz. 247).

Ponadto projekt planu został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 10 sierpnia 2021 r. do 31 sierpnia 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Walim. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 19 sierpnia 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Walim. Natomiast uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie do Wójta Gminy Walim można było składać do dnia 14 września 2021 r.

Do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie, jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walim przyjętym uchwałą nr XXVII/230/2021 Rady Gminy Walim z dnia 27 kwietnia 2021 r.