UCHWAŁA NR XVI/146/2020
RADY GMINY WALIM

z dnia 28 kwietnia 2020 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice, gmina Walim (część II).

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2020, poz. 713), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020, poz. 293 z późn. 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, a także po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Gminy Walim uchwala, **co następuje:**

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

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.

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

§ 2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

1) **1.MN-17.MN –** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna,
- dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanychfunkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów i zieleni towarzyszącej;

2) **1.MN/U, 2.MN/U** – zabudowa mieszkaniowa i usługowa (nieuciążliwa);

3) **1.UT** – zabudowa usługowo-turystyczna;

4) **1.P/U** – zabudowa produkcyjno-usługowa;

5) **1.ZL** – lasy;

6) **2.ZI, 3.ZI** – zieleń izolacyjna;

7) **1.KDW-10.KDW –** drogi wewnętrzne;

8) **1. KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej;

9) **1.KDL** – droga publiczna klasy lokalnej;

10) **1.KDZ -** droga powiatowa, klasy zbiorczej;

11) **2.KDZ** – droga wojewódzka nr 379, klasy zbiorczej;

12) **3.KDZ –** droga gminna, klasy zbiorczej;

13) **1. KDG –** droga wojewódzka nr 379, klasy głównej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu 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.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**1.MN-17.MN**) oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej (nieuciążliwej) (**1.MN/U, 2.MN/U**) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) należy zachować odległość zabudowy mieszkaniowej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.MN od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
4) usuwanie odpadów komunalnych należy wykonywać w systemie gospodarki komunalnej;
5) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych,
6) ustala się strefę ochronną (nieprzekraczalna linia zabudowy) między terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **(13.MN, 17.MN)**, a terenami zabudowy produkcyjno-usługowej **(1.P/U)**

4. **Zasady kształtowania krajobrazu:** nie określa się zasad kształtowania krajobrazu z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w obrębie znajdującego się na terenie objętym planem chronionego stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie określa się zasad kształtowania przestrzeni publicznej ze względu na jej brak.

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**1.MN-17.MN**) ustala się:
   a) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m^2 na terenach **11.MN**, **12.MN** i **13.MN**, dla pozostałych terenów nie mniejszą niż 900 m^2,
   b) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 12 m,
   c) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku), dwuspadowe lub naczółkowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 38° do 45°. Na terenie oznaczonym symbolem 8.MN dopuszcza się nachylenie połaci dachowej w granicach od 35° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
   d) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod zabudowę minimum 70% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne,
   e) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż,
   f) intensywność zabudowy do 0,3,
   g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:
      - 20 m od linii rozgraniczających drogę gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem ***3. KDZ***,
      - 6-20 m od linii rozgraniczających drogę wojewódzką, oznaczoną na rysunku planu symbolem ***2. KDZ***,

- 6-10 m od linii rozgraniczających drogę powiatową, oznaczoną na rysunku planu symbolem ***1. KDZ***,
- 20 m od linii rozgraniczających drogę wojewódzką, oznaczoną na rysunku planu symbolem ***1. KDG***,
- 6 m od linii rozgraniczających drogę publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem ***1.KDL***,
- 4-7 m od linii rozgraniczających drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem ***1. KDD***,
- 4 do 12 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem ***1.KDW do 10.KDW***;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo i usługowej (nieuciążliwej (**1.MN/U, 2.MN/U**) ustala się:

a) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200m^2,

b) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 12 m,

c) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku), dwuspadowe lub naczółkowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 38° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,

d) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod zabudowę minimum 50% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne,

e) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż,

f) intensywność zabudowy do 0,3;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (istniejąca)

3) dla terenu zabudowy usługowo-turystycznej (**1.UT**) ustala się:

a) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m^2,

b) wysokość projektowanej zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 17 m,

c) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku), dwuspadowe lub naczółkowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 38° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,

d) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod zabudowę minimum 50% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne,

e) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 5 miejsc postojowych dla gości, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

f) intensywność zabudowy do 0,5,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających drogi;

4) dla terenu zabudowy produkcyjno - usługowej (**1.P/U**) ustala się:

a) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m^2,

b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 60% powierzchni działki,

c) wysokość projektowanej zabudowy do 15 m,

d) dopuszcza się możliwość łączenia funkcji produkcyjnej i usługowej,

e) w zagospodarowaniu działki minimum 20% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne,

f) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, w tym 5% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,2,

h) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

i) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 50 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lasu oraz 10 m od dróg publicznych **KDZ**,

j) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku), dwuspadowe lub naczółkowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 38° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;

5) dla terenu drogi wojewódzkiej (**2.KDZ, 1.KDG**) ustala się:

a) linie rozgraniczające terenu – w dotychczasowej szerokości pasa drogowego (zgodnie ze stanem własności),

b) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy i drogi wewnętrzne połączone do drogi wojewódzkiej oraz drogi niższych klas,

c) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów – zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczającymi ich liczbę na drogach wojewódzkich,

d) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej i zieleni w liniach rozgraniczających drogę – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla terenu drogi powiatowej klasy zbiorczej **(1.KDZ)** ustala się: linie rozgraniczające zgodnie z rys. planu:

a) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy i drogi wewnętrzne,

b) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej i zieleni w liniach rozgraniczających drogę powiatową– zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.ZI** i **3.ZI** ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie powodujących zmiany przeznaczenia terenu.

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

1) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP):

- Bystrzyca od Walimki do Piławy o kodzie PLRW6000813439, która stanowi część scalonej części wód Bystrzyca od źródeł do zbiornika Mietków (SO0806).Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny;

2) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe, komunalne, wody opadowe i roztopowe).

9. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:** Ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej i usługowej (nieuciążliwej) ustala się szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%;

2) dla terenów zabudowy usługowo-turystycznej i produkcyjno – usługowej ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%;

3) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału wymienionych w punkcie 1) wymagane jest zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (**KDD**) lub poprzez drogi wewnętrzne (**KDW**),

4) powierzchnia nowo wydzielonych działek od 900 m^2 do 2000 m^2.

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w obszarze objętym planem (z wyłączeniem terenu **1.P/U**) 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 potencjalnie znacząco oddziaływać 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 istniejącymi drogami publicznymi:

- drogą wojewódzką nr 379, oznaczoną na rysunku planu symbolem **2.KDZ, 1.KDG,**
- drogą powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem **1. KDZ,**
- drogami gminnymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami **3.KDZ, 1.KDL** i **1.KDW-10.KDW,**

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, w okresie przejściowym dopuszcza się rozwiązania lokalne (studnie),

c) odprowadzanie ścieków – do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się rozwiązania lokalne (zbiorniki bezodpływowe lub oczyszczalnie przydomowe na warunkach określonych w przepisach odrębnych),

d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w zakresie telekomunikacji – 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 10 %.

§ 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

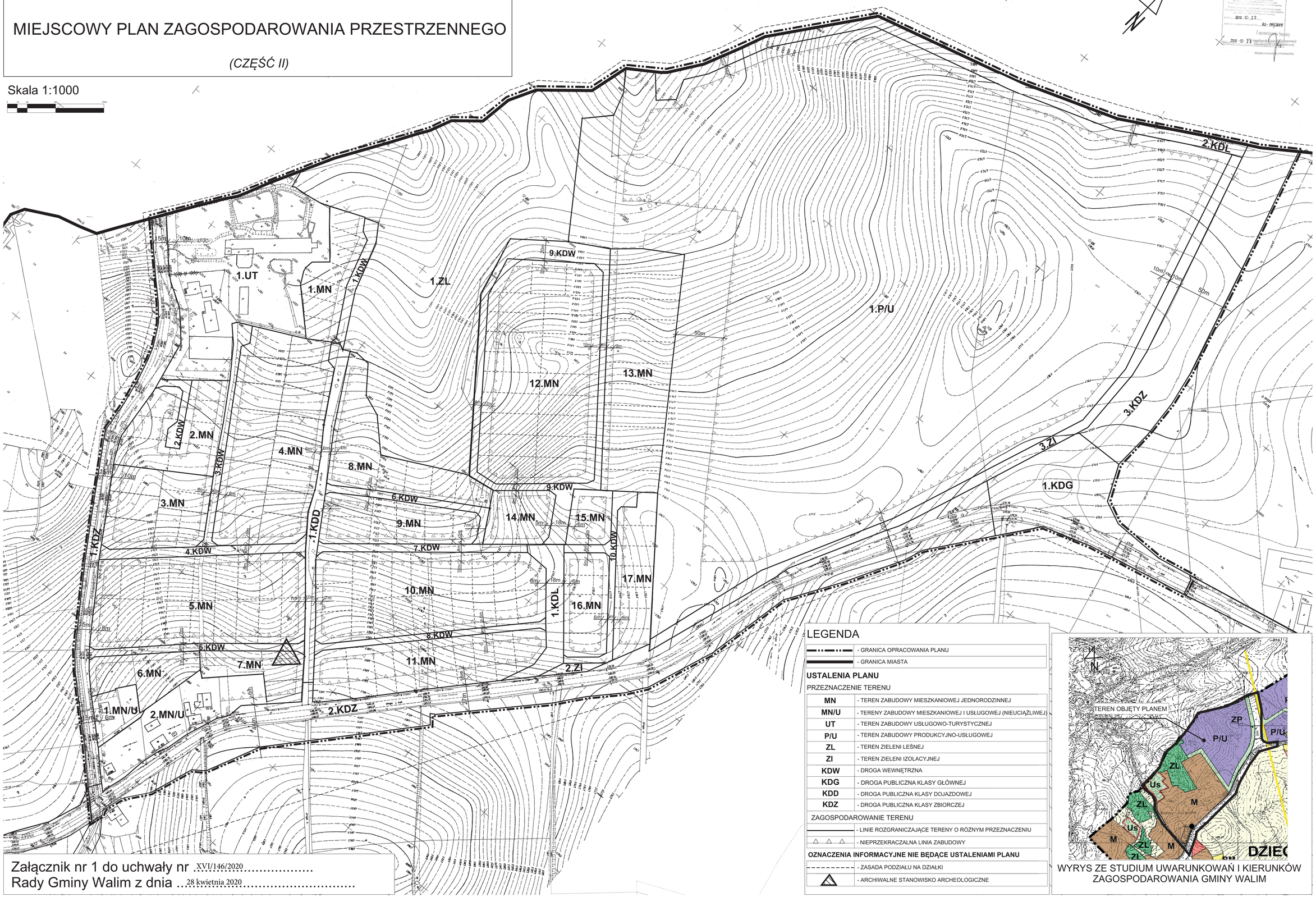
Zuzanna Bodurka

w. DZIEĆMOROWICE - gm. WALIM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(CZĘŚĆ II)

Skala 1:1000



LEGENDA

	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
	- GRANICA MIASTA

USTALENIA PLANU

PRZEZNACZENIE TERENU

MN	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ (NIEUCIĄŻLIWEJ)
UT	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-TURYSTYCZNEJ
P/U	- TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
ZL	- TEREN ZIELENI LEŚNEJ
ZI	- TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
KDW	- DROGA WEWNĘTRZNA
KDG	- DROGA PUBLICZNA KLASY GŁÓWNEJ
KDD	- DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
KDZ	- DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	- ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI
	- ARCHIWALNE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY WALIM

Załącznik nr 1 do uchwały nr .XVI/146/2020.....
Rady Gminy Walim z dnia ..28 kwietnia 2020.....

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/146/2020

Rady Gminy Walim

z dnia 28 kwietnia 2020 r.

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisany w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 21 lutego 2020 r. do 13 marca 2020 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 13 marca 2020 r. Natomiast uwagi do projektu można było składać do 27 marca 2020 r.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/146/2020

Rady Gminy Walim

z dnia 28 kwietnia 2020 r.

zawierający informacje o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice, gmina Walim (część II), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

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

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 terenu 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 (Dz. U. 2020, poz. 293 z późn. 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 (Dz. U. 2020, poz. 283).

Ponadto projekt planu został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 21 lutego 2020 r. do 13 marca 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Walim. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 13 marca 2020 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 27 marca 2020 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, potwierdzony wynikami oceny aktualności studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych Gminy Walim przyjęty uchwałą nr XXIV/141/2016 Rady Gminy Walim z dnia 29 grudnia 2016 r.