UCHWAŁA NR XXVII/231/2021
RADY GMINY WALIM

z dnia 27 kwietnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2019, poz. 713 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020, poz. 293 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, 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 I).

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 zmiany planu – załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:**

1) **1.MN- 8.MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

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

2) **1.MN/U- 3.MN/U** – zabudowa mieszkaniowa i usługowa (nieuciążliwa);

3) **1.UT** – teren rekreacji i turystyki;

4) **1.ZN-3.ZN-** zieleń nieurządzona;

5) **1.KDZ** – droga publiczna klasy zbiorczej (droga wojewódzka nr 379);

6) **1.KDW-6.KDW** – drogi wewnętrzne o szerokości od 4 m do 8 m.

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; projekty zagospodarowania działek musza uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem zadaszenia.

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

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej (nieuciążliwej) (MN/U) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

3) usuwanie odpadów komunalnych należy wykonywać w systemie gospodarki komunalnej;

4. **Zasady kształtowania krajobrazu:** nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu z powodu braku audytu krajobrazowego.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, 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. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie występują.

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (nieuciążliwej) (MN/U) ustala się:

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

b) intensywność zabudowy do 0,3,

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

d) 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 kolorze naturalnym dla ceramiki. Dopuszcza się pokrycie dachów materiałem dachówkopodobnym z zachowaniem wyżej wymienionych kolorystyki; dla zabudowy usługowej i gospodarczej dopuszcza się dachy o różnym nachyleniu i pokryciu,

e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 60% działki,

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

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:

- 15 m od linii rozgraniczających drogę publiczną klasy zbiorczej (droga wojewódzka nr 379), oznaczonej na rysunku planu symbolem 1. KDZ,
- 8 m od linii rozgraniczających drogę powiatową 3368D,
- 5 m do 8 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1.KDW do 6.KDW;

2) dla terenu rekreacji i turystyki (UT) ustala się:

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

b) intensywność zabudowy do 0,4,

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

d) 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 kolorze naturalnym dla ceramiki. Dopuszcza się pokrycie dachów materiałem dachówkopodobnym z zachowaniem wyżej wymienionych kolorystyki; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy o różnym nachyleniu i pokryciu,

e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 60% działki,

f) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 5 użytkowników terenu, w tym 5% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

3) dla drogi wojewódzkiej nr 379 (KDZ) ustala się:

a) linie rozgraniczające terenu – zgodnie z rys. planu w dotychczasowej szerokości pasa drogowego - zgodnie ze stanem własności,

b) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych,

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.

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):

- Pełcznica od źródła do Milikówki o kodzie PLRW600041348689. Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona o 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 i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe, komunalne, wody opadowe i roztopowe);

3) ustala się obowiązek zachowania korytarzy celem zapewnienia ochrony środowisk ekotonowych znajdujących się wzdłuż granic lasu (ZN), zabudowa nie powinna być lokalizowana w odległości mniejszej niż 20 m od granicy lasu.

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

1) powierzchnia nowo wydzielonych działek od 1200 m^2 do 2000 m^2,

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

3) dla terenu rekreacji i turystyki ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%,

4) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału wymienionych w punktach 2) i 3) wymagane jest zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub poprzez drogę wewnętrzną.

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** 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 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 i projektowanymi drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu 1.KDW- 6.KDW, skomunikowanymi poprzez istniejące zjazdy z drogą wojewódzką, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDZ oraz drogą powiatową 3368D.

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej

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

c) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się rozwiązania lokalne (zbiorniki bezodpływowe lub oczyszczalnie przydomowe),

d) obowiązuje retencja wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu oraz zagospodarowanie w całości poprzez gospodarcze wykorzystanie lub retencjonowanie na działce budowlanej,

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