UCHWAŁA NR XXVIII/245/2021
RADY GMINY WALIM

z dnia 25 maja 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice (ul. Sienkiewicza), gm. Walim

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 ze zm.), 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 XXXVII/234/2018 Rady Gminy Walim z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice (ul. Sienkiewicza), 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, zwany dalej planem.

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- 3.MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej, 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.KDD**- droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości 7 m;

3) **1.KDW**- drogi wewnętrzne o szerokości 6 m.

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

2) zakazuje się wznoszenie elementów dysharmonijnych oraz nowych dominant architektonicznych.

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

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **(MN)** 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:**

1) w obrębie stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na obszarze strefy ochrony zabytków archeologicznych OW dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na obszarze historycznego układu ruralistycznego:

- należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, skali, formy, bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji przestrzennej,
- należy prowadzić działalność inwestycyjną uwzględniając istniejące związki przestrzenne i planistyczne,
- należy kształtować nową zabudowę w zakresie lokalizacji, skali, bryły, gabarytów, formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu, stosowanych materiałów wykończeniowych z nawiązaniem do lokalnej tradycji architektonicznej,
- należy we wszelkich działaniach zmierzać do zachowania, konserwacji historycznych elementów kompozycji przestrzennej układy ruralistycznego;

4) 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:** w obszarze objętym planem nie występuje przestrzeń publiczna.

7. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **(MN)** ustala się:

a) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 1000 m^2,

b) intensywność zabudowy do 0,3,

c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 9 m,

d) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn, nachylenie połaci dachowej w granicach od 35° do 45°. (dotyczy zasadniczej bryły budynku). Pokrycie dachu ceramiczne- matowe, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego; zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding), jako materiałów okładzinowych. Dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy o różnym nachyleniu i pokryciu;

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

f) minimum 2 miejsce postojowe wliczając w to garaż,

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

- 6 m od linii rozgraniczających istniejącą drogę powiatową 2882D,
- od 5 m do 14 m od linii rozgraniczających drogę gminną dz. nr 39 oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDD,
- 5 m od linii rozgraniczających istniejącą drogę gminną dz. nr 37 oraz projektowaną drogę wewnętrzną 1.KDW.

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):

- 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;

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

3) przez obszar objęty opracowaniem przebiegają linie elektroenergetyczne:

- linia napowietrzna średniego napięcia SN 20 kV- L- 452,
- linia napowietrzna niskiego napięcia nN 0,4 kV. Wzdłuż ww. linii należy uwzględnić pasy technologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz na obszarze strefy ochrony zabytków archeologicznych OW obowiązują przepisy odrębne.

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

1) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 1000 m^2;

2) ustala się szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m, a na działkach narożnych niemniejsza niż 6 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 2) 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 oddziaływującego 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:

a) istniejącą drogą powiatową nr 2882D,

b) istniejącą drogą gminną dz. nr 37,

c) istniejącą drogą gminną dz. nr 39 oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDD,

d) projektowaną drogą wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 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 (studnie),

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 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