UCHWAŁA NR XXX/275/2021

RADY GMINY WALIM

z dnia 28 września 2021 r.

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

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 V.

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- 8.MN**- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej;

2) **1.RM**- tereny zabudowy zagrodowej;

3) **1.U**- tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) **1.KDW- 6.KDW**- drogi wewnętrzne o szerokości 6 m, 7 m i 8 m;

5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **(1.MN- 8.MN oraz 1.U)** możliwa jest lokalizacja obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów i zieleni towarzyszącej.

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 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, RM i 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. 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**

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **(MN)** 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 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,

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

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

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- 6 m od linii rozgraniczających projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDW- 6.KDW,

- 20 m od granicy planu,

g) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- 6 m od linii rozgraniczających projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolami 4.KDW;

2) dla terenów zabudowy zagrodowej **(RM)** 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 kolorze naturalnym dla ceramiki. Dopuszcza się pokrycie dachów materiałem dachówkopodobnym 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) w zagospodarowaniu działki min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- 6 m od linii rozgraniczających projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDW oraz 3.KDW;

3) dla terenów zabudowy usługowej (nieuciążliwej) **(U)** ustala się:

a) powierzchnię nowo wydzielanych działek- nie ustala się,

b) intensywność zabudowy do 1,

c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 9 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 wymienionej kolorystyki; 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. 40% działki,

f) należy zapewnić min. 10 miejsc postojowych w tym 10% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

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

- 20 m od granicy planu.

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 zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska;

3) przez teren objęty planem przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia 0,5 MPa, wzdłuż której 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 dla terenów oznaczonych na planie symbolami **MN**:

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

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m do pasa drogowego, 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 dostępu do drogi publicznej 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 projektowanymi drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1.KDW- 6.KDW skomunikowanymi z drogą powiatową nr 3368D.

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 (np.: 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