

Projekt

z dnia 19 stycznia 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LIX/527/2024
RADY GMINY WALIM**

z dnia 30 stycznia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. wsi Dziećmorowice 1, gm. Walim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XLVI/402/2022 z dnia 20 grudnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. wsi Dziećmorowice 1, gm. Walim, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/345/2022 Rady Gminy Walim z dnia 26 kwietnia 2022 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. wsi Dziećmorowice 1, gm. Walim.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 stanowiący integralną część planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **maksymalnej wysokości zabudowy – wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowlany;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany budynku lub obiektu budowlanego, z wyjątkiem schodów zewnętrznych oraz wysuniętych maksymalnie o 1,5 m podcieni, wykuszy, balkonów, gzymsów i innych elementów wystroju elewacji;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 60% jej powierzchni;

- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer i/lub symbol literowy;
- 7) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, obejmujące działalności gospodarcze z zakresu: handlu detalicznego, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, opieki nad dziećmi, pracowni artystycznych, projektowych, oraz usług typu nieuciążliwego dla funkcji mieszkaniowej, w tym: zakład szewski, krawiecki, rymarski, fotograficzny, introligatorski, poligraficzny, jubilerski, fryzjerski, kosmetyczny, zegarmistrzowski, naprawy sprzętu AGD, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, itp.;
- 8) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość, stanowiącą sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych z wyłączeniem masztów i słupów zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym dla budowli powierzchnię zabudowy należy przyjąć jako rzut poziomy przegród zewnętrznych lub dachu;
- 9) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną część terenu, na której obowiązują inne ustalenia niż na pozostałej części terenu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia dla poszczególnych terenów:

1) 1RZM, 2RZM, 3RZM i 4RZM:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: zieleni, drogi wewnętrzne, wody powierzchniowe;

2) 1MN-MW i 2MN-MW:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące, drogi wewnętrzne, parkingi, wody powierzchniowe, zieleni;

3) 1ZN-ZP i 2ZN-ZP:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej teren zielni urządzonej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe, drogi wewnętrzne;

4) 1MN i 2MN:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące, zieleni, drogi wewnętrzne, wody powierzchniowe;

5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych.

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących: parkingów, garaży, budynków gospodarczych i wiat, obiektów małej architektury, dojazdów, dojazdów do działek budowlanych.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związane z uzbrojeniem obszaru planu pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

Rozdział 3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) w przypadku braku wyznaczonych linii zabudowy nakaz sytuowania nowej zabudowy w odległości minimum 6m od dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku, a dopuszczonych ustaleniami planu, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) nakaz stosowania elewacji z tynku, z dopuszczeniem jako elementy uzupełniające materiałów: klinkier, drewno, szkło, kamień naturalny;
- 4) nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
- 5) nakaz stosowania jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;
- 6) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding” z materiałów innych niż drewno;
- 7) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży;
- 8) zakaz lokalizacji budynków wyższych niż:
 - a) dwie kondygnacje nadziemne w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) trzy kondygnacje nadziemne w zabudowie wielorodzinnej;
- 9) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN i MN-MW dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną i drogową.

2. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN i MN-MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem RZM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny pozostałe – nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM i 4RZM** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi oznaczonej symbolem KR;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%;
 - 3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,3;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - 5) maksymalną wysokość:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 9,0 m,
 - b) dla wiat, budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m;
 - 6) dachy:
 - a) geometria: □dwa lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, □kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 40°, □kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) pokrycie: □dachówka ceramiczna, cementowa, □łupek naturalny lub syntetyczny, □blacha płaska, □dopuszcza się stosowanie materiałów imitujących wyżej wymienione pokrycia; □kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i czerni.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-MW i 2MN-MW** ustala się:
- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi oznaczonej symbolem KR;
 - 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50%;
 - 4) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
 - 6) maksymalną wysokość:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12,0m;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie więcej niż 15,0 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży – nie więcej niż 6,0 m;
 - 7) dachy:

- a) geometria: □dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, □kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 40°, □kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- b) pokrycie: □dachówka ceramiczna, cementowa, □łupek naturalny lub syntetyczny, □blacha płaska, □dopuszcza się stosowanie materiałów imitujących wyżej wymienione pokrycia, □kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i czerni;
- 8) w granicach wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz zabudowy oraz nakaz zagospodarowania tego obszaru w formie zieleni.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN i 2MN** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
- a) 6,0m do drogi oznaczonej symbolem KR i drogi położonej poza granicami planu,
- b) 8,0 m od drogi wojewódzkiej położonej poza granicami planu;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 50%;
- 4) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalna – 0,01,
- b) maksymalna – 0,6;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) maksymalną wysokość:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 12,0 m,
- b) dla wiat, budynków gospodarczych i garaży – nie więcej niż 6,0 m;
- 7) dachy:
- a) geometria: □dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, □kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 40°, □kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- b) pokrycie: □dachówka ceramiczna, cementowa, □łupek naturalny lub syntetyczny, □blacha płaska, □dopuszcza się stosowanie materiałów imitujących wyżej wymienione pokrycia, □kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i czerni;
- 8) w granicach wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz zabudowy oraz nakaz zagospodarowania tego obszaru w formie zieleni.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN-ZP i 2ZN-ZP** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR** ustala się szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań i placów manewrowych zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem MN i MN-MW Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi – 7m,
- 2) ograniczenie ustalone w pkt 1 nie dotyczy działek położonych na łukach drogi lub w głębi terenu, do którego poprowadzono dojazd o min. szerokości 3,5 m, przy czym powierzchnia dojazdu wchodzi w skład powierzchni działki,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m²,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°;
- 5) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. W granicach terenów 1MN, 2MN, KR przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV, dla której ustala się:

- 1) pas technologiczny o szerokości 14,0 m (po 7 m od osi w obu kierunkach);
- 2) ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w ww. pasie technologicznym:
 - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z uwzględnieniem odstępstw od tej zasady regulowanych przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 16 metrów od osi linii w obu kierunkach,
 - c) warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce lub po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych, szerokość pasa technologicznego i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują.

2. W terenach oznaczonych na rysunku symbolem 1MN-MW i 2MN-MW wyznacza się wydzielenie wewnętrzne, w granicach którego ustala się zakaz zabudowy oraz nakaz zagospodarowania tego obszaru w formie zieleni.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

§ 13. 1. Obszar planu skomunikowany jest z zewnętrznym układem dróg projektowaną drogą wewnętrzną KR włączoną istniejącym zjazdem do drogi wojewódzkiej.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych ustaleniami planu, dla których ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogowego 6,0 m;
- 2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż jedno.
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy usługowej: □1 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20, □2 miejsca parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60;
 - b) dla terenów parkingów ogólnodostępnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemne, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania.
- 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;
- 3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz lokalizację nowych potoków i rowów melioracyjnych jako elementów zagospodarowania wszystkich terenów oraz ich zarurowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się nakaz stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami;
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków**:
 - a) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań proekologicznych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną** ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, uwzględniając wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz innych aktów prawa miejscowego w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;

11) w zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem:

- 1) urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości ... %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

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

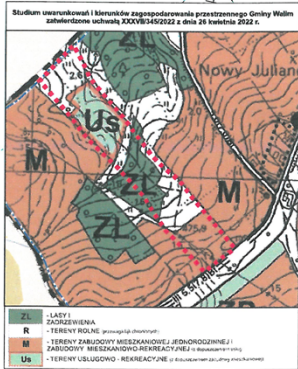
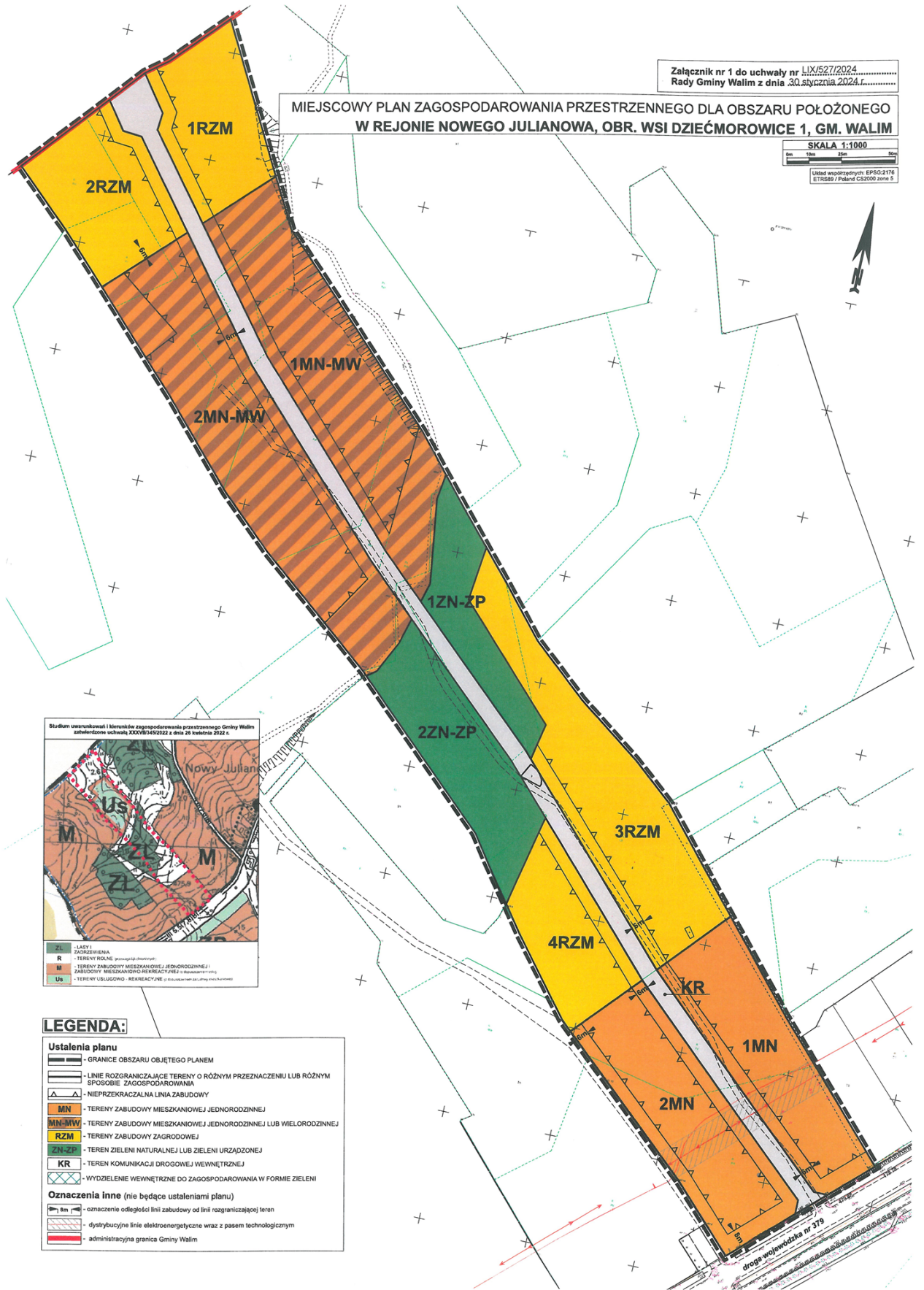
Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIX/527/2024
Rady Gminy Walim
z dnia 30 stycznia 2024 r.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
 W REJONIE NOWEGO JULIANOWA, OBR. WSI DZIECMOROWICE 1, GM. WALIM

SKALA 1:1000
 0m 10m 20m
 Uziębienie współrzędnych EPSG:2176
 ETRS89 / Poland CS2000 zone 6



LEGENDA:

- Ustalenia planu**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
 - ▲ ▲ — NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - — TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MN-MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ
 - RZM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - ZN-ZP — TEREN ZIELENI NATURALNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
 - KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - — WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- 8m — oznaczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren
 - — dystybucyjne linie elektroenergetyczne wraz z pasem technologicznym
 - — administracyjna granica Gminy Walim

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/527/2024
Rady Gminy Walim
z dnia 30 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. wsi Dziećmorowice 1, gm. Walim

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. wsi Dziećmorowice 1, gm. Walim, w ustawowo przyjętym terminie tj. do dnia 8 stycznia 2024r. nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym Rada Gminy Walim nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/527/2024
Rady Gminy Walim
z dnia 30 stycznia 2024 r.

Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Plan nie zawiera elementów wymagających finansowania z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/527/2024
Rady Gminy Walim
z dnia 30 stycznia 2024 r.

Zbiór danych przestrzennych

Rada Gminy Walim na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla przedmiotowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr XLVI/402/2022 z dnia 20 grudnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. wsi Dziećmorowice 1, gm. Walim.

Dla omawianego obszaru obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- wsi Dziećmorowice, gm. Walim. cz. II A i B, zatwierdzonego uchwałą nr VII/30/2011 z dnia 30 maja 2011r., opublikowanej w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego nr 157 z 27.07.2011r., poz. 2704;
- obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice, gmina Walim (część I), zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/231/2021 z dnia 27 kwietnia 2021r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 18.05.2021r. poz. 2406.

Sporządzenie nowego planu podyktowane jest potrzebą zmiany przeznaczenia terenów zabudowy rekreacyjnej pod tereny zabudowy mieszkaniowej oraz likwidacją terenów zieleni nieurządzonej. Bez zmiany przeznaczenia pozostaje teren zabudowy mieszkaniowej (w obowiązującym mpzp oznaczony symbolem 8.MN). Ponadto wprowadza się komunikację wewnętrzną.

Powierzchnia opracowania wynosi ok. 5,4ha.

Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium.

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Walim, zatwierdzonej uchwałą nr XXIV/141/2016 z dnia 29 grudnia 2016r. i stanowi obszary wskazane do objęcia planem jako lokalne zmiany – wg bieżących potrzeb gminy.

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte.

Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, w tym minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową. Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami dopuszcza się trwałą adaptację, wymianę i rozbudowę wszystkich istniejących sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu. Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekologicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu, plan wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko określono, że realizacja ustaleń planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w przypadku powstania nowej zabudowy, a także zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych. Oceniono, że w przypadku nawet pełnej realizacji ustaleń projektu planu emisja tlenków węgla, pyłów i produktów spalania złożonych związków organicznych nie przekroczy dopuszczalnych norm. Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu nie przyczynią się do istotnych zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych, przewidywane zmiany na terenach opracowania nie spowodują wzrostu zagrożenia środowiska.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/345/2022 Rady Gminy Walim z dnia 26 kwietnia 2022 r., nie naruszając jego ustaleń. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim wykazała, że obszar planu położony jest w terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem:

- M – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej (z dopuszczeniem usług),
- US – tereny zabudowy usługowo – rekreacyjnej (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej),
- ZL – tereny lasów i zadrzewień,
- R – tereny rolne (z przewagą łąk chronionych).

Przyjęte w planie funkcje terenów zachowują zgodność z ustaleniami studium. Na terenach US usługowo-rekreacyjnych, plan ustala, zagonie z dopuszczeniem w studium (rozdział 3.2 punkt 4) zabudowę mieszkaniową wielo i jednorodzinną o niskiej intensywności.

Natomiast na terenach rolnych R zgodnie z kierunkami i zasadami kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, opisanymi w rozdziale 3.10 - *tereny oznaczone w studium jako strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej podlegają ochronie, poprzez zakaz zabudowy. Zakaz ten dotyczy wszystkich form zabudowy, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej oraz instalacji fotowoltaicznych mocy zainstalowanej większej niż 500kW lokalizowanych w granicach obszarów wskazanych na rysunku studium*, plan ustala zabudowę zagrodową, a w terenach MN-MW wyznacza obszar wydzielania wewnętrznego w granicach którego obowiązują zakaz zabudowy oraz nakaz zagospodarowania tego obszaru w formie zieleni. Tereny oznaczone w studium ZL, z uwagi na brak występowania w ich granicach gruntów leśnych (Ls) zostały przeznaczone pod zielen naturalną i zielen urządzoną z zakazem zabudowy kubaturowej.

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania, co do sposobu zagospodarowania tj. wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej oraz niezbędnego układu komunikacyjnego, będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim.

Do dokumentacji formalno - prawnej planu zostały dołączone:

- Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. wsi Dziećmorowice 1, gm. Walim;

- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. wsi Dziećmorowice 1, gm. Walim.

Wykonana w prognozie finansowej analiza, wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do ww. dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. do 10 lutego 2023r., nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosowanie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt omawianego planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy 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, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. wsi Dziećmorowice 1, gm. Walim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie planu do publicznego wglądu trwało od 1 grudnia 2023 r. do 21 grudnia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami wyznaczona została na dzień 12 grudnia 2023r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 8 stycznia 2024r., do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenia przedmiotowego planu.