

Projekt

z dnia 19 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LX/541/2024
RADY GMINY WALIM**

z dnia 27 lutego 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów położonych w rejonie Osiedla Słonecznego i ul. Sienkiewicza,
obręb wsi Dziećmorowice 2, 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 LII/449/2023 z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w rejonie Osiedla Słonecznego i ul. Sienkiewicza w obrębie wsi Dziećmorowice 2, 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 obszarów położonych w rejonie Osiedla Słonecznego i ul. Sienkiewicza w obrębie wsi Dziećmorowice 2, gm. Walim.

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust.1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 – załączniki nr 1A i 1B stanowiące 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) **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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej, przekraczającą 51% jej powierzchni;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający numer oraz symbol literowy;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem:

- a) stacji paliw, myjni samochodowych, obsługi i napraw mechanicznych, demontażu pojazdów, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych,
 - b) usług związanych z obróbką kamienia,
 - c) działalności związanej z transportem, spedycją i logistyką,
 - d) usług pogrzebowych oraz działalności pokrewnej, w tym krematoriów;
- 7) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych z wyłączeniem masztów i słupów zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej, przy czym dla budowy powierzchnię zabudowy należy przyjąć jako rzut poziomy przegród zewnętrznych lub dachu;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
- a) najwyżej 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) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowl.

Rozdział 2.

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

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

1) **MN-U:**

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług;
- b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa wielorodzinna; zielenć urzadzona, drogi wewnętrzne, parkingi, wody powierzchniowe śródlądowe;

2) **1.MNW:**

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: zielenć urzadzona;

3) **2MNW:**

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, w tym magazyny energii, zielenć urzadzona;

4) **KDD** – teren komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy i przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz stosowania elewacji z tynku, z dopuszczeniem jako elementy uzupełniające materiałów: klinkier, drewno, szkło, kamień naturalny;
- 3) nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;

- 4) nakaz stosowania jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding” z materiałów inny niż drewno;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) **MN-U** – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) **MNW** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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. 1. Teren oznaczony symbolem MN-U, 1.MNW i KDD położone są w granicach obszaru:

- 1) ruralistycznego wsi Dziećmorowice;
- 2) obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska.
 2. Granice obszarów wymienionych w ust.1 są tożsame ze sobą i wyznaczone zostały na rysunku planu.
 3. W granicach historycznego układu ruralistyczny wsi Dziećmorowice ustala się:
 - 1) utrzymanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, przede wszystkim układ dróg;
 - 2) nakaz kształtowania nowej zabudowy z dostosowaniem do charakteru istniejącej zabudowy, w zakresie wysokości, gabarytów, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, formy dachów, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji zgodnie z ustaleniami planu przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
 - 3) nakaz stosowanie materiałów tradycyjnych takich jak tynk, drewno, kamień, elewacja ceramiczna typu cegła klinkierowa lub inne imitujące powyższe w zakresie kolorystyki i faktury;
 - 4) zakaz stosowania przy kształtowaniu elewacji drewnianych bali;
 - 5) wysokości nowych budynków nie może przekraczać wysokości budynków sąsiadujących;
 - 6) zakaz stosowania na elewacjach barw podstawowych i odblaskowych;
 - 7) zakaz lokalizacji obiektów masztowych;
 - 8) zakaz realizacji, przy głównych ciągach komunikacyjnych, prefabrykowanych obiektów tymczasowych, jak blaszane garaże.

4. Ustala się ochronę obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w zasięgu którego inwestycje związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony nad zabytkami.

5. Na pozostałej części planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych.

§ 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi położonej poza granicami planu;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 80%;
- 3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 1,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 5) maksymalną wysokość - nie więcej niż 15,0m;
- 6) dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich dwuspadowych o kącie nachylenia do 12°;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków i zadaszeń tarasów oraz budynków wieńczonych tarasem lub parkingiem;
 - c) układ połaci dachowych równoległy lub prostopadły do bocznych granic działki budowlanej z tolerancją do 20%.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MNW i 2.MNW ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości od 2,8m do 6,0m od linii rozgraniczającej tereny, co zapewnia odległość 8,0m od krawędzi z drogą powiatową,
 - b) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy wyłącznie przez obiekty i urządzenia techniczne infrastruktury technicznej przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 10%;
- 3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,2;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) maksymalną wysokość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie więcej niż 8,0 m,
- 6) dachy:
 - a) dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 40°,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów oraz budynków infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **KDD** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 9,0m.

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. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalny front nowo wydzielanej działki, przylegającej do drogi – 20m;
- 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 planu przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV, dla których określa się:

- 1) pas technologiczny o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi w obu kierunkach),
- 2) dla terenów znajdujących się ww. pasie technologicznym ustala się:
 - 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 3,0 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;
- 3) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w 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 granicach planu przebiega gazociąg podwyższonego ciśnienia DN 200 PN 1,6 MPa, dla którego:

- 1) na rysunku planu wyznacza się strefę kontrolowaną gazociągu o szerokości 30,0m, po 15,0m od osi gazociągu;
- 2) sposób zagospodarowania, w tym zakaz zabudowy, w granicach ww. strefy, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku likwidacji lub przeniesienia w inne miejsce, szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują.

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. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg położonych poza obszarem planu oraz drogami wewnętrznymi dopuszczonymi ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się 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 – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 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 miejsce 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;
 - c) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych ustala się nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie 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**:
 - a) ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN,

- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań wykorzystujących odnawialne źródła energii pozyskiwanej ze słońca wraz z możliwością jej magazynowania;
- 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.

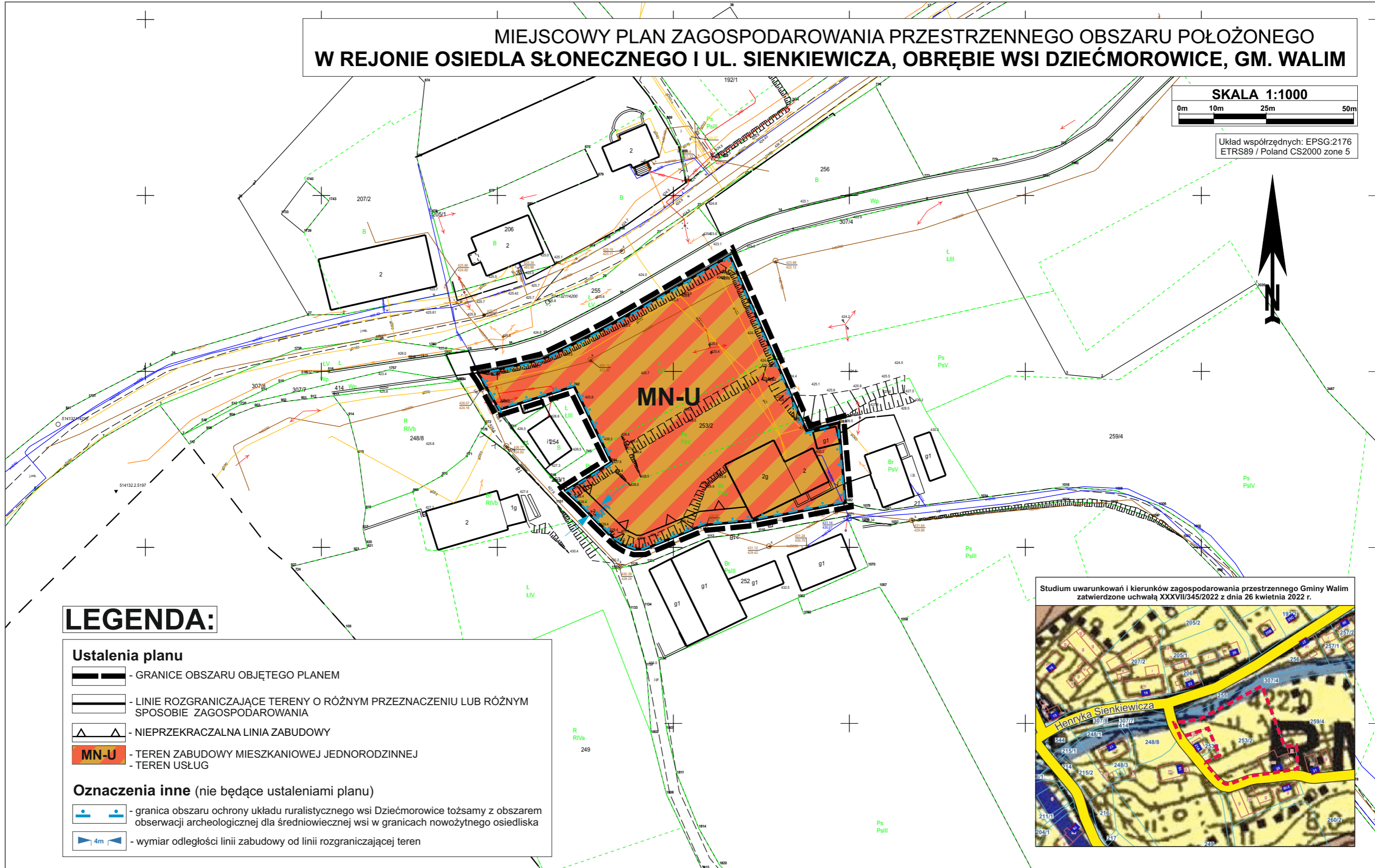
Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE OSIEDLA SŁONECZNEGO I UL. SIENKIEWICZA, OBRĘBIE WSI DZIEĆMOROWICE, GM. WALIM

SKALA 1:1000
0m 10m 25m 50m

Układ współrzędnych: EPSG:2176
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5

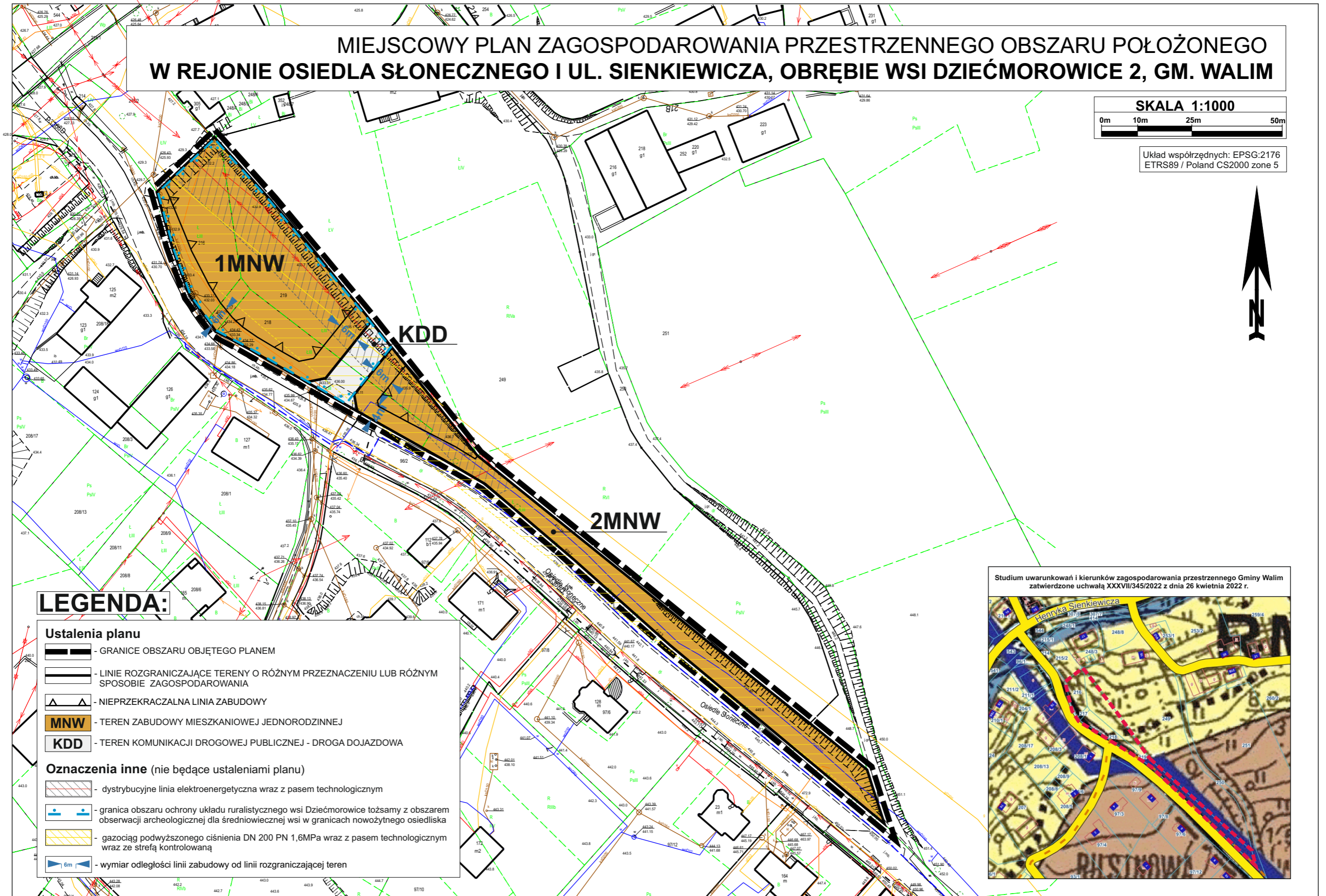


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE OSIEDLA SŁONECZNEGO I UL. SIENKIEWICZA, OBRĘBIE WSI DZIEĆMOROWICE 2, GM. WALIM

SKALA 1:1000



Układ współrzędnych: EPSG:2176
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5



LEGENDA:

Ustalenia planu

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - DROGA DOJAZDOWA

Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- dystrybucyjne linia elektroenergetyczna wraz z pasem technologicznym
- granica obszaru ochrony układu ruralistycznego wsi Dziećmorowice tożsamy z obszarem obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego osiedliska
- gazociąg podwyższonego ciśnienia DN 200 PN 1,6MPa wraz z pasem technologicznym wraz ze strefą kontrolowaną
- wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim
zatwierdzone uchwałą XXXVII/345/2022 z dnia 26 kwietnia 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/541/2024
Rady Gminy Walim
z dnia 27 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla Słonecznego i ul. Sienkiewicza w obrębie wsi Dziećmorowice 2, gm. Walim.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla Słonecznego i ul. Sienkiewicza w obrębie wsi Dziećmorowice 2, gm. Walim nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/541/2024
Rady Gminy Walim
z dnia 27 lutego 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 LX/541/2024
Rady Gminy Walim
z dnia 27 lutego 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 LII/449/2023 Rady Gminy Walim z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w rejonie Osiedla Słonecznego i ul. Sienkiewicza w obrębie wsi Dziećmorowice 2, gm. Walim.

Dla omawianego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim. cz. I A i B, zatwierdzonego uchwałą nr X/52/2011 Rady Gminy Walim z dnia 28 września 2011 r. Zgodnie z ww. planem omawiane obszary przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny zieleni nieurządzonej.

Głównym celem zmiany planu jest zmiana parametrów zabudowy w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo - usługową oraz zmiana przeznaczenia terenów zieleni nieurządzonej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem infrastruktury technicznej związanej z magazynowaniem energii pozyskiwanej z odnawialnych źródeł.

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 2016 r. 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 zaopatrzonych 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 obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem RM – teren zabudowy wiejskiej wielofunkcyjnej (zagrodowa, mieszkaniowa)

Obszar planu w granicach terenu MN-U obejmuje grunty klasy Br-PsV, PsV i ŁIII. Grunty klas IV i niższej nie podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2022 poz. 2409 ze zm.). Natomiast do zmiany przeznaczenia na cele nie rolne gruntów klasy ŁIII doszło w poprzedniej procedurze planu. W granicach terenu MNW i KDD występują grunty klasy ŁIII i dr, dla których analiza art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2022 poz. 2409 ze zm.) wykazała, że omawiany teren spełnia łącznie wszystkie warunki zawarte w ww. przepisie, zatem zmiana planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Projekt planu miejscowego sporządzony został oraz wysłany do uzgodnień jeszcze przed wejściem w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). W związku z powyższym w procedurze przedmiotowego planu nie występowało do ministra z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnicze na cele nierolnicze i

wykonano analizę zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2022 poz. 2409 ze zm.) w brzmieniu przed zmianami.

Do dokumentacji formalno - prawnej planu zostały dołączone:

-Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w rejonie Osiedla Słonecznego i ul. Sienkiewicza w obrębie wsi Dziećmorowice 2, gm. Walim;

-Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w rejonie Osiedla Słonecznego i ul. Sienkiewicza w obrębie wsi Dziećmorowice 2, gm. Walim;

-Analiza gruntów klasy III, zlokalizowanych w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w rejonie Osiedla Słonecznego i ul. Sienkiewicza w obrębie wsi Dziećmorowice 2, 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 30 czerwca 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 obszarów położonych w rejonie Osiedla Słonecznego i ul. Sienkiewicza w obrębie wsi Dziećmorowice 2, gm. Walim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie planu do publicznego wglądu trwało od 21 grudnia 2023 r. do 15 stycznia 2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 stycznia 2024r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 1 lutego 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.