

Projekt

z dnia 16 stycznia 2025 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR IX/87/2025  
RADY GMINY WALIM**

z dnia 28 stycznia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. 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 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 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 III/24/2024 z dnia 17 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. 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. 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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne – załącznik nr 3.

§ 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, demontażu pojazdów,
  - b) usług związanych z obróbką kamienia,
  - c) handlu wielkopowierzchniowego,

- d) usług pogrzebowych oraz działalności pokrewnej, w tym krematoriów;
- 7) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych 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.

## **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:

- teren zabudowy zagrodowej,
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- zieleń urządzona,
- drogi wewnętrzne,
- parkingi,
- wody powierzchniowe śródlądowe;

2) **MN:**

a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi towarzyszące;
- zieleń urządzona,
- drogi wewnętrzne;
- parkingi;

3) **ZP:**

a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- wody powierzchniowe śródlądowe,
- drogi wewnętrzne,
- parkingi.

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, dojsć, dojazdów do działek budowlanych.

4. 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 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 miejscu gdzie plan nie ustala linii zabudowy:
  - a) nakaz sytuowania budynków w odległości minimum 6,0 m od dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku, a dopuszczonych ustaleniami planu;
  - b) odległość pomiędzy budynkiem, a drogą wewnętrzną nie powinna być mniejsza niż 6m;
- 3) nakaz stosowania jednego koloru i rodzaju pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;
- 4) nakaz stosowania na elewacji kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;
- 5) nakaz stosowania elewacji z tynku, z dopuszczeniem jako elementy uzupełniające materiałów: klinkier, drewno, szkło, kamień naturalny, okładziny ceramiczne lub kompozytowe stanowiące wierną kopię elementów drewnianych;
- 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.

### **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) **MN** – 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. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;
- 2) zakaz budowy napowietrznych linii infrastruktury technicznej, przy czym zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej do celów budowy;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciw powodziowym lub przeciw osuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

### **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.

§ 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 planuje się obszarów przestrzeni publicznych.

**Rozdział 7.**

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

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U ustala się:

- 1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie więcej niż 12,0 m,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat nie więcej niż 6,0 m;
- 5) dachy:
  - a) geometria:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°, z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych, garaży i wiat tolerancji do 15°,
    - kąt nachylenia połaci dachowych, ustalony w tiret drugie, nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów;
  - b) pokrycie:
    - dachówka,
    - łupek naturalny lub syntetyczny,
    - blacha płaska,
    - dopuszcza się stosowanie materiałów podobnych o fakturze imitującej wyżej wymienione pokrycia dachowe;
- 6) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren z drogami położonymi poza granicami planu;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej 800m<sup>2</sup>.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 12,0 m,

- b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat nie więcej niż 6,0 m;
- 5) dachy:
- a) geometria:
- dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°, z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych, garaży i wiat tolerancji do 15°,
  - kąt nachylenia połaci dachowych, ustalony w tiret drugi, nie dotyczy lukarn, zadaszeń wejść do budynków, zadaszeń tarasów;
- b) pokrycie:
- dachówka,
  - łupek naturalny lub syntetyczny,
  - blacha płaska,
  - dopuszcza się stosowanie materiałów podobnych o fakturze imitującej wyżej wymienione pokrycia dachowe;
- 6) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren z drogą położoną poza granicami planu;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej 800m<sup>2</sup>.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:
- 1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
- a) minimalna – 0,0,
- b) maksymalna – 0,05;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1;
- 4) wysokość zabudowy dla obiektów małej architektury i wiat nie więcej niż 5,0 m;
- 5) dachy:
- a) geometria:
- dwuspadowe lub wielospadowe,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 40°;
- b) pokrycie:
- dachówka,
  - łupek naturalny lub syntetyczny,
  - dopuszcza się stosowanie materiałów podobnych o fakturze imitującej wyżej wymienione pokrycia dachowe;
- 6) nieprzekraczalną linię zabudowy – nie ustala się.

## **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 objętych planem**

§ 11. 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:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej 800m<sup>2</sup>;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°;
- 5) ustalenia §11 ust. 2 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. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

## **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 istniejącymi drogami gminnymi położonymi poza obszarem planu oraz drogami wewnętrznymi dopuszczonymi ustaleniami planu.

2. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych ustaleniami planu, ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogowego 5,0 m;
  - 2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:
- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla usług towarzyszących – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
    - c) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - d) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla zabudowy usługowej powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
  - 2) miejsca do parkowania wymienione w pkt. 1 mogą być realizowane w formie:

- a) stanowisk postojowych,
- b) parkingów, w tym zadaszonych,
- c) garaży wolnostojących lub wbudowanych w budynek funkcji podstawowej.

§ 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 gospodarze 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) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych w ramach zaopatrzenia jednostki osadniczej zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi;
  - 7) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków** ustala się:
    - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej w postaci bezodpływowych zbiorników na nieczystości, 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 urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 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**



## Uzasadnienie

do uchwały nr .../...../.....

Rady Gminy Walim

z dnia .....

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. Dziećmorowice 1, gm. Walim** Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr III/24/2024 z dnia 17 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. Dziećmorowice 1, gm. Walim. Dla omawianego terenu obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice, gm. Walim (część IV), zatwierdzonego uchwałą nr XXX/276/2021 z dnia 28.09.2021r. Głównym celem zmiany planu jest likwidacja drogi oznaczonej symbolem 1.KDW, która przebiega

w sprzeczności z obecnym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenu, a wyznaczone wzdłuż ww. drogi linie zabudowy w znaczny sposób ograniczają możliwość realizacji nowej zabudowy zgodnie z prawem własności. 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 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 oddziaływania 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 terenu objęte planem położone są w obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem RM – zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, mieszkaniowo-rekreacyjna, usługowa i produkcyjno-usługowa oraz ZP – zieleń izolacyjna. Obszar planu obejmuje grunty klasy Br-PsIV, PsIV, RIV i Ws. Grunty klas IV i niższej nie podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 poz. 82), zatem zmiana planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Do dokumentacji formalno – prawnej planu zostały dołączone: □ Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. Dziećmorowice 1, gm. Walim; □ Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. 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 19 lipca 2024 r., 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. 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. Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 7 listopada 2024 r. do 6 grudnia 2024 r. w formie:  zbierania uwag;  spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu

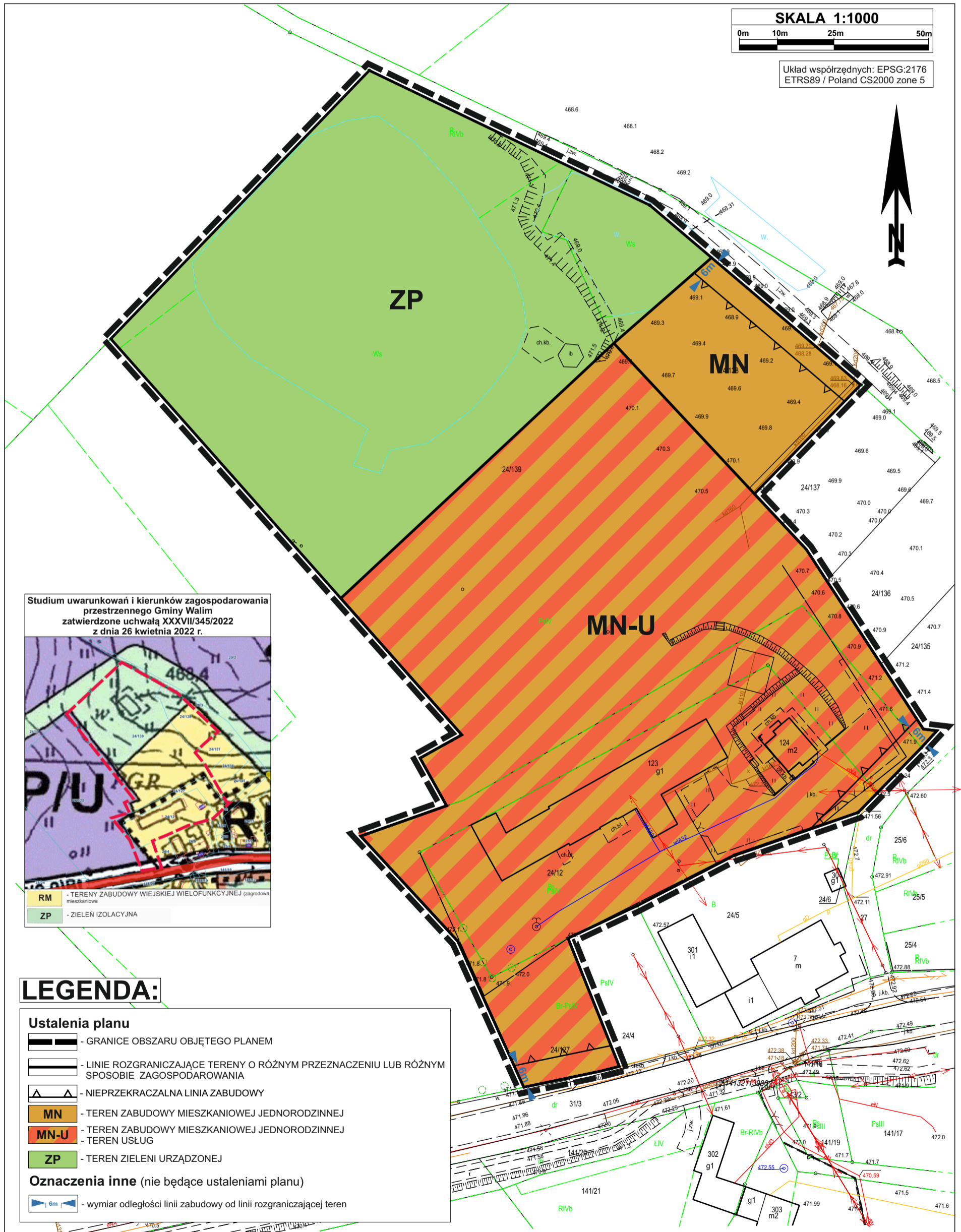
26 listopada 2024r., w siedzibie Urzędu Gminy w Walimiu, ul. Boczna 9, sala narad - parter, o godz. 15:30;  punktu konsultacyjnego, czynnego w godzinach od 7:30 do 15:30 w poniedziałki, środy, czwartki

oraz od 7:30 do 17:00 we wtorki, w siedzibie Urzędu Gminy w Walimiu, ul. Boczna 9, 58-320 Walim, pok. nr 114. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 6 grudnia 2024 r. Ponadto projekt planu w czasie trwania konsultacji społecznych został udostępniony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Walim pod adresem: <https://walim.bip.net.pl/?c=56>.

W ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych 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, zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmian w planie i zakończenie procedury formalno-prawnej. Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenie zmian w obowiązującym planie.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE NOWY JULIANÓW, OBR. DZIEĆMOROWICE 1, GM. WALIM



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/87/2025

Rady Gminy Walim

z dnia 28 stycznia 2025 r.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. Dziećmorowice 1, 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 IX/87/2025  
Rady Gminy Walim  
z dnia 28 stycznia 2025 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 IX/87/2025

Rady Gminy Walim

z dnia 28 stycznia 2025 r.

Załącznik4.gml

### **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 2024 r. poz. 1130) przygotowała dane przestrzenne dla przedmiotowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr III/24/2024 z dnia 17 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. Dziećmorowice 1, gm. Walim.

Dla omawianego terenu obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice, gm. Walim (część IV), zatwierdzonego uchwałą nr XXX/276/2021 z dnia 28.09.2021r.

Głównym celem zmiany planu jest likwidacja drogi oznaczonej symbolem 1.KDW, która przebiega w sprzeczności z obecnym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenu, a wyznaczone wzdłuż ww. drogi linie zabudowy w znaczny sposób ograniczają możliwość realizacji nowej zabudowy zgodnie z prawem własności.

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 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 oddziaływania 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 terenu objęte planem położone są w obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem RM – zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, mieszkaniowo-rekreacyjna, usługowa i produkcyjno-usługowa oraz ZP – zieleń izolacyjna.

Obszar planu obejmuje grunty klasy Br-PsIV, PsIV, RIV i Ws. Grunty klas IV i niższej nie podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 poz. 82), zatem zmiana planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Do dokumentacji formalno – prawnej planu zostały dołączone:

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

-Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Nowego Julianowa, obr. 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 19 lipca 2024 r., 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.

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.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 7 listopada 2024 r. do 6 grudnia 2024 r. w formie:

·zbierania uwag;

·spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 26 listopada 2024r., w siedzibie Urzędu Gminy w Walimiu, ul. Boczna 9, sala narad - parter, o godz. 15:30;

·punktu konsultacyjnego, czynnego w godzinach od 7:30 do 15:30 w poniedziałki, środy, czwartki oraz od 7:30 do 17:00 we wtorki, w siedzibie Urzędu Gminy w Walimiu, ul. Boczna 9, 58-320 Walim, pok. nr 114.

Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 6 grudnia 2024 r.

Ponadto projekt planu w czasie trwania konsultacji społecznych został udostępniony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Walim pod adresem: <https://walim.bip.net.pl/?c=56>.

W ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych 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, zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmian w planie i zakończenie procedury formalno-prawnej.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenie zmian w obowiązującym planie.