

Projekt

z dnia 26 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXIV/207/2026
RADY GMINY WALIM**

z dnia 31 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego osiedle Pod Gwiazdami w obrębie wsi Dziećmorowice II, gmina Walim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.), ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 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 ze zm.), w związku z uchwałą nr XVI/131/2025 Rady Gminy Walim z dnia 16 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego osiedle Pod Gwiazdami w obrębie wsi Dziećmorowice II, gmina 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., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego osiedle Pod Gwiazdami w obrębie wsi Dziećmorowice II, gmina Walim.

2. 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) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków, z wyłączeniem: wykuszy, balkonów, gzymsów, ryzalitów, elementów odwodnienia, stref wejściowych, wysuniętych maksymalnie o 1,5 m, których łączna długość nie przekracza 30% długości elewacji;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla każdego terenu, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; w ramach ustalonego przeznaczenia uzupełniającego terenu mieści się przynależne zagospodarowanie terenu;
- 6) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, dopuszczone w granicach każdego terenu, odpowiednio do przeznaczenia:
 - a) urządzenia budowlane,

- b) parkingi,
 - c) dojazdy i dojścia do budynku, ciągi pieszo – jezdne i ciągi piesze,
 - d) zabudowa towarzysząca w postaci kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, wiat i wiat śmietnikowych,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) obiekty małej architektury,
 - g) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - h) budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy i schody,
 - z zastrzeżeniem, że elementy te są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu oraz funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy i/lub cyfrowy;
- 8) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe 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, inne usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1) 1MN, 2MN i 3MN:

- a) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi towarzyszące,
 - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - parkingi,
 - wody powierzchniowe śródlądowe,
 - teren zieleni urządzonej;

2) 1KR, 2KR i 3KR:

- a) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - tereny komunikacji rowerowej,
 - parkingi,
 - teren zieleni urządzonej;

2. 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 w planie.

3. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej i parkingów dopuszczonych w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu oraz dla infrastruktury technicznej dopuszczonej do realizacji na całym obszarze planu, ustala się możliwość wydzielenia tych przeznaczeń jako samodzielnych działek budowlanych.

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

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

- 1) w miejscu gdzie plan ustala linie zabudowy 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 granicy terenu komunikacji drogowej wewnętrznej nie wydzielonej na rysunku, a dopuszczonych do realizacji ustaleniami planu,
 - b) nakaz zachowania odległości min. 6,0m pomiędzy istniejącym budynkiem, a granicą nowo wydzielonych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) nakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin i wykończeń takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pasteli, maksymalnie dwubarwnej (nie wliczając kolorystyki cokołów), nie kontrastującej z otaczającą zabudową;
- 5) nakaz stosowania jednakowych lub podobnych detali architektonicznych na budynkach w obrębie działki budowlanej;
- 6) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i falistej oraz okładzin typu „siding” z materiałów innych niż drewnopodobne;
- 7) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych;
- 8) w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków ustala się:
 - a) nakaz zachowania ujednoczonych cech dachu w zakresie kąta nachylenia głównych połaci, rodzaju i koloru pokrycia,
 - b) nakaz zachowania jednolitego wykończenia elewacji budynku w zakresie rodzaju i koloru zastosowanych materiałów elewacyjnych oraz koloru stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad balkonów i ich wypełnień.

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 wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, infrastruktury technicznej i drogowej.

2. Ustala się zakaz likwidacji istniejących zakrzewień i zadrzewień w granicach oznaczonego na rysunku planu siedliska gąsiora lanus collurio.

3. Ustala się zakaz likwidacji istniejących zadrzewień w granicach terenów 3MN i 3KR, z dopuszczeniem wycięcia lub przesadzenia drzew kolidujących z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, pod warunkiem kompensacji wycinanej zieleni w granicach posiadanej własności lub obszarach przestrzeni publicznej.

4. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich pierwotnego wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację miejsc magazynowania, przetwarzania oraz odzysku odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) w miejscach magazynowania odpadów należy uwzględniać możliwość ich segregacji;
- 4) zakazuje się trwałego składowania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych.

6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz budowy napowietrznych linii infrastruktury technicznej, przy czym zakaz nie dotyczy budowy tymczasowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej przeznaczonych na cele budowy.

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 planuje się obszarów przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN i 3MN** ustala się:

- 1) formę zabudowy – wolnostojącą lub bliźniaczą;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 12,0 m,
 - b) dla wiat, budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 6) dachy:
 - a) geometria:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych,
 - kąt nachylenia głównych połączeń dachowych w granicach od 30° do 45°, z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych, garaży i wiat tolerancji do 15° w dół,
 - kąt nachylenia głównych połączeń 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;
- 7) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
 - a) 6,0m i 10,0m od linii rozgraniczających teren **1MN**,

- b) 6,0m od linii rozgraniczających teren 2MN,
- c) 8,0m i 10,0m od linii rozgraniczających teren 3MN;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1200m².

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KR, 2KR i 3KR ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 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. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy, dla którego sporządzono audyt krajobrazowy.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. W granicach planu 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 – 1200 m²;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 60° - 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. W granicach planu nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 11.

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

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi terenami komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonymi na rysunku planu symbolem KR oraz terenami komunikacji wewnętrznej dopuszczonej ustaleniami, a niewyznaczonymi na rysunku planu.

2. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku, a dopuszczonej ustaleniami planu, ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogowego 5,0 m;
- 2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów o minimalnych wymiarach 12,0m na 12,0m dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 mp/ 1 lokal mieszkalny,
- 2) dla usług towarzyszących – 1mp/50 m² pow. użytkowej z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych;

3) miejsca do parkowania wymienione w pkt 1 i 2 mogą być realizowane w formie:

- a) stanowisk postojowych,
- b) parkingów terenowych otwartych,
- c) garaży wbudowanych w budynek o funkcji mieszkaniowej lub wolnostojących.

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

- 1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, 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) 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, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
 - 5) 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;
 - 6) 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 i przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) 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 zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 2;
 - 8) 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;
 - 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych;
 - 10) 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;
 - 2) urządzeń o mocy większej niż określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
 - 4) biogazowni.

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 10 %.

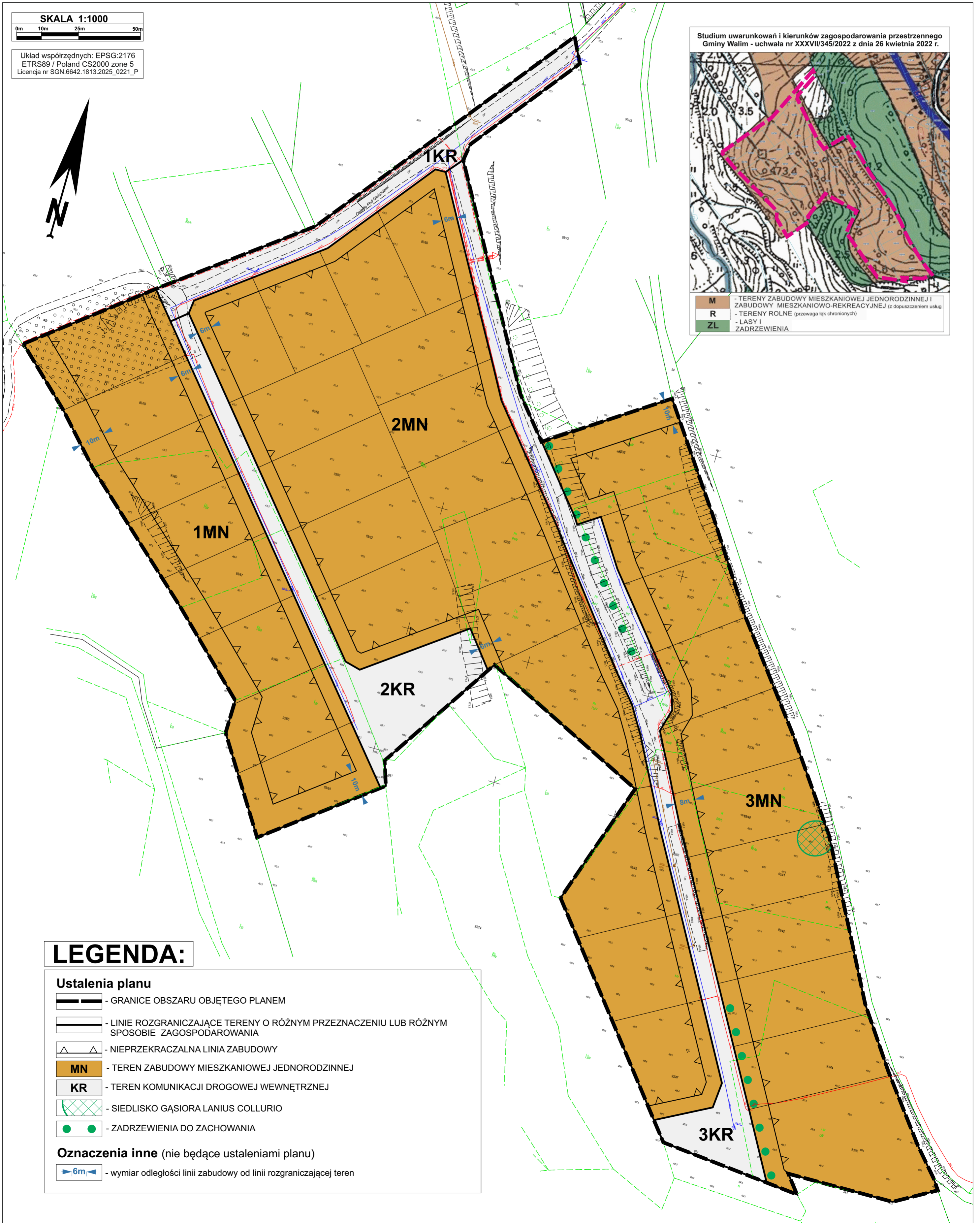
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

§ 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 DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO OSIEDLE POD GWIAZDAMI W OBRĘBIE WSI DZIEĆMOROWICE II, GMINA WALIM



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/207/2026

Rady Gminy Walim

z dnia 31 marca 2026 r.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego osiedle Pod Gwiazdami w obrębie wsi Dziećmorowice II, gmina Walim, nie wprowadza elementów wymagających finansowania z budżetu gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/207/2026
Rady Gminy Walim
z dnia 31 marca 2026 r.
Załącznik3.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 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla przedmiotowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XVI/131/2025 Rady Gminy Walim z dnia 16 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego osiedle Pod Gwiazdami w obrębie wsi Dziećmorowice II, gmina Walim.

Omawiany obszar zlokalizowany jest na terenie osiedla „Pod Gwiazdami” w obrębie wsi Dziećmorowice II, gmina Walim. Obecnie teren ten stanowi w części zieleń nieurządzoną, budynki mieszkalne w trakcie budowy oraz drogi wewnętrzne. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 6,3ha.

Dla omawianego terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice II, gm. Walim, zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/232/2021 z dnia 27 kwietnia 2021 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 18.05.2021r., poz. 2407, późn. zm. Zgodnie z ww. planem występują tu tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogi wewnętrzne.

Ustalone w obowiązującym planie przeznaczenie terenu jak i parametry zabudowy są zgodne z zamierzeniem inwestycyjnym właścicieli terenu, jednak po ujawnieniu faktycznego podziału geodezyjnego, plan wymaga korekty przebiegu linii rozgraniczających oraz linii zabudowy, co ma na celu dostosowanie ustaleń planistycznych do faktycznego sposobu zagospodarowania terenu.

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, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zamknięte. Plan ustala zasady realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, z uwagi na przeznaczenie terenu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, plan nie ustala miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonego 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 dla 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. W wyniku analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim stwierdzono, że przedmiotowy teren położony jest w obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo -rekreacyjnej (z dopuszczeniem usług).

W granicach planu występują grunty klasy PsIII, które uległy zmianie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w poprzedniej procedurze planu oraz grunty klasy RIVa, RIVb, RV, PsIV, PsV, ŁIV i ŁV nie podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 poz. 82 ze zm.). Zatem sporządzenie planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 24 października 2025 r., nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

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 podano do publicznej wiadomości informacje o konsultacjach społecznych dotyczących przedmiotowego planu.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 12 lutego 2026 r. do 13 marca 2026 r. w formie:

-zbierania uwag przez cały czas trwania konsultacji;

-spotkania otwartego wraz z prezentacją projektów planów miejscowych, które odbyło się w dniu 6 marca 2026 r., w siedzibie Urzędu Gminy Walim, ul. Boczna 9, sala narad - parter, o godz. 14:15;

-ankiety – formularz ankiety udostępniono pod ogłoszeniem na stronie internetowej BIP <http://bip.walim.pl>. Wypełnione ankiety należało składać do Wójta Gminy Walim na adres: ul. Boczna 9, 58-320 Walim; na adres poczty elektronicznej: urząd@walim.pl lub przez platformę ePUAP, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 13 marca 2026 r.

-udostępnienia na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Walim pod adresem: <https://walim.bip.net.pl/?c=56>, przez cały czas trwania konsultacji społecznych.

Warunek w zakresie sposobów, miejsc i terminów przeprowadzenia konsultacji społecznych, wynikający z art. 8h, 8i i 8j ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się zatem za spełniony.

W wyżej opisanych konsultacjach społecznych nie wzięły udziału żaden interesariusz.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze w pełni zasadne jest uchwalenie przedmiotowego planu.