



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 6 czerwca 2024 r.

Poz. 3293

### UCHWAŁA NR II/12/2024 RADY GMINY WALIM

z dnia 28 maja 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Niedźwiedzica, gm. Walim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609), 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 L/435/2023 z dnia 28 marca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Niedźwiedzica, 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 obrębie wsi Niedźwiedzica, 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) **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;
- 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 60% 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 i/lub symbol literowy;
- 6) **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;
- 7) **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 budowli.

## **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:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
  - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - drogi wewnętrzne,
  - wody powierzchniowe;

#### **2) L:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren lasu, dla którego dopuszcza się zagospodarowanie terenu w sposób nienaruszający przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach,
- b) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe;

#### **3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.**

2. 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, dojeżdż, dojazdów do działek budowlanych.

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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) w przypadku braku wyznaczonych linii zabudowy nakaz sytuowania nowej zabudowy w odległości minimum 6,0 m 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 inny 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 potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolem RZM – jak dla zabudowy zagrodowej.

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** ustala się:

- 1) sytuowanie zabudowy:
  - a) zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi oznaczonej symbolem KR;
  - b) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości od lasu;
- 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 zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 8,0 m,
  - b) dla wiat, budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 6) 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,
    - dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych o fakturze imitującej dachówkę,
    - kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i czerni;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L** – zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR** ustala się szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań.

### **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. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

### **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, w tym zakazu zabudowy.

### **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 położonymi poza obszarem planu i drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem KR.

2. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie ustala się.

**§ 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, rozsączanie 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 wyłącznie w formie szczelnych zbiorników bezodpływowych, 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 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.

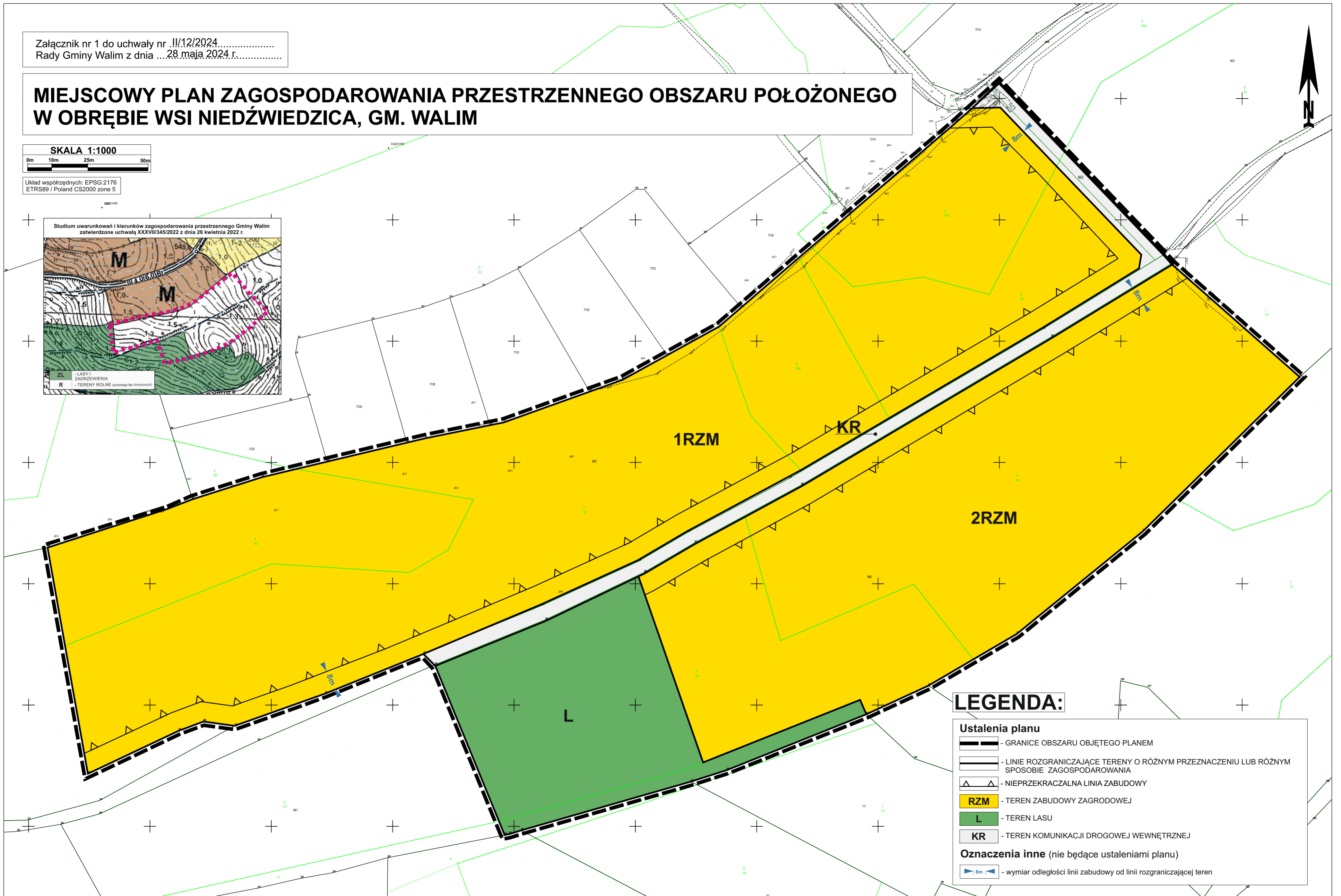
Przewodniczący Rady Gminy Walim:  
**Zuzanna Bodurka**

Załącznik nr 1 do uchwały nr .II/12/2024.....  
Rady Gminy Walim z dnia ....28. maja 2024 r.....

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI NIEDŹWIEDZICA, GM. WALIM

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

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
- RZM** - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- L** - TEREN LASU
- KR** - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

### Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)

- 8m** - wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/12/2024  
Rady Gminy Walim  
z dnia 28 maja 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Niedźwiedzica, gm. Walim**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Niedźwiedzica, 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 II/12/2024  
Rady Gminy Walim  
z dnia 28 maja 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 II/12/2024

Rady Gminy Walim

z dnia 28 maja 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**