

Projekt

z dnia 28 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIX/162/2025
RADY GMINY WALIM**

z dnia 16 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Głównej w Jugowicach, 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 XII/105/2025 Rady Gminy Walim z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Głównej w Jugowicach, 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 położonego przy ulicy Głównej w Jugowicach, 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. Ilekcioć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **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 2,0 m, których łączna długość nie przekracza 30% długości elewacji;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **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;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, przy czym tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingów i infrastruktury technicznej wyznaczone w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu mogą stanowić 100% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, dopuszczone w granicach każdego terenu, odpowiednio do przeznaczenia:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) parkingi,
 - c) dojścia i dojazdy do budynków, ciągi pieszo – jezdne i ciągi piesze,

- d) zabudowa towarzysząca w postaci garaży, budynków gospodarczych, kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, wiat,
 - e) zieleni 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;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową z wykluczeniem:
- a) handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług rzemieślniczych innych niż usługi towarzyszące,
 - c) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów,
 - d) obsługi i napraw pojazdów mechanicznych, demontażu pojazdów, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych,
 - e) usług stolarskich i związanych z obróbką kamienia kamieniarskich,
 - f) stacji paliw, myjni samochodowych, demontażu pojazdów;
- 8) **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 nieuciążliwej 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;
- 9) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną część terenu, na której obowiązują inne ustalenia niż na pozostałej części terenu.

Rozdział 2.

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

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

1) MN-ML-U:

- a) przeznaczenie terenu: ☐ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ☐ teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, ☐ teren usług;
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi towarzyszące,
 - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - parkingi,
 - wody powierzchniowe śródlądowe,
 - teren zieleni urządzonej;

2) KDD:

- a) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszej i rowerowej.

2. W przypadku gdy przeznaczenie terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia mogą być realizowane samodzielnie lub 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 w planie.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) w miejscu gdzie plan ustala linie zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych przekrytych dachami innych niż budynki poza nieprzekraczalną linią zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) w miejscu gdzie plan nie ustala linii zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania budynków w odległości minimum 6,0 m od granicy dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku, a dopuszczonych do realizacji ustaleniami planu,
 - b) nakaz zachowania odległość min. 6,0m pomiędzy istniejącym budynkiem, a granicą nowo wydzielonej drogi 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 pastel, 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 fałdowej 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 ujednoliconych 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:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną i drogową;
- 2) ośrodków wypoczynkowych i hoteli;
- 3) parkingów;
- 4) parków rozrywki tj. obiektów przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z rozrywką lub rekreacją wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 5) infrastruktury technicznej i drogowej.

2. Ustala się ochronę przed hałasem w terenie oznaczonym symbolem MN-ML-U według standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, przy czy w przypadku realizacji usług związanych z:

- 1) oświatą i nauką – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) ochroną zdrowia i opieką społeczną – jak dla terenów pod domy opieki społecznej;
- 3) turystyką i wypoczynkiem – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

3. W przypadku lokalizacji pozostałych funkcji usługowych ustala się ochronę przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

4. 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.

5. 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. Przedmioty odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych na obszarze planu, 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, 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 symbolem MN-ML-U ustala się:

- 1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 1;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej lub rekreacji indywidualnej nie więcej niż 8,0m
 - b) dla istniejącej zabudowy usługowej nie więcej niż 15,0 m,
 - c) dla zabudowy usługowej nie więcej niż 9,0 m,

d) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat nie więcej niż 5,0 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 8,0m od linii rozgraniczającej teren MN-ML-U;

7) w granicach wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:

a) zakaz zabudowy kubaturowej,

b) nakaz zagospodarowanie wyznaczonego obszaru w formie zieleni.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 6,7m do 12,0m.

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. 1. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich” oraz w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie”, które podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody i dla których obowiązują przepisy aktów ustanawiających ochronę prawną.

2. 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. 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 – 2500 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.

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

§ 12. 1. 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 40,0m, po 20,0m od osi gazociągu;
- 2) sposób zagospodarowania, w tym zakaz zabudowy, w granicach ww. stref, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wyłączenia lub likwidacji ww. gazociągu, szerokość strefy kontrolowanej od gazociągu wyznaczone na rysunku planu oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują;
- 4) w przypadku zmiany parametrów i ciśnienia ww. gazociągu, strefę ochronną należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku przeniesienia w inne miejsce ww. gazociągu, strefa kontrolowana od gazociągu oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych odpowiednio przyporządkowane zostają do nowej lokalizacji.

2. Obszar opracowania przylega do terenów kolejowych w związku z tym:

- 1) w odległości 10m od granicy z terenem kolejowym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.
- 3) wprowadzenie funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej wymaga zachowania standardów akustycznych zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 2, a w przypadku przekroczenia tych standardów w związku z oddziaływaniem linii kolejowej, ustala się nakaz zastosowania środków ochrony biernej przed hałasem w odniesieniu do terenu i budynku.

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 drogami położnymi poza granicami planu, drogą dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD oraz drogami wewnętrznymi dopuszczonymi ustaleniami, a niewyznaczonymi na rysunku planu.

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

- 1) minimalną szerokość pasa drogowego 6,0 m;
- 2) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych na działce budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 mp/ 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 1 mp/ 1 domek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - c) dla zabudowy usługowej:
 - biura i administracja 1mp/50m² pow. użytkowej z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
 - handel 1mp/40m² pow. sprzedaży,

- zamieszkiwanie zbiorowe 1mp/2 miejsca noclegowe,
 - restauracje, kawiarnie, bary 1mp/30m² pow. użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
 - pozostała 1mp/50 m² pow. użytkowej obiektów usługowych z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
- d) dla budynków i terenów wymienionych w ust. 3 pkt 1 lit. c w ramach minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 2) dla zabudowy istniejącej, w przypadku braku możliwości zapewnienia liczby miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ust. 3 pkt 1 lit. a i b, obowiązują następujące ustalenia:
- a) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej liczby stanowisk postojowych w przypadku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania,
 - b) w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, dla części rozbudowywanej lub w przypadku zwiększenia ilości miejsc noclegowych, obowiązują wskaźniki ustalone w ust. 3 pkt 1;
- 3) miejsca do parkowania wymienione w pkt 1 mogą być realizowane w formie:
- a) stanowisk postojowych,
 - b) parkingów terenowych otwartych,
 - c) garaży wbudowanych w budynek 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 spowalnianiem 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 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;
- 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 zaopatrzenia w gaz z instalacji zbiornikowych;
- c) 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.

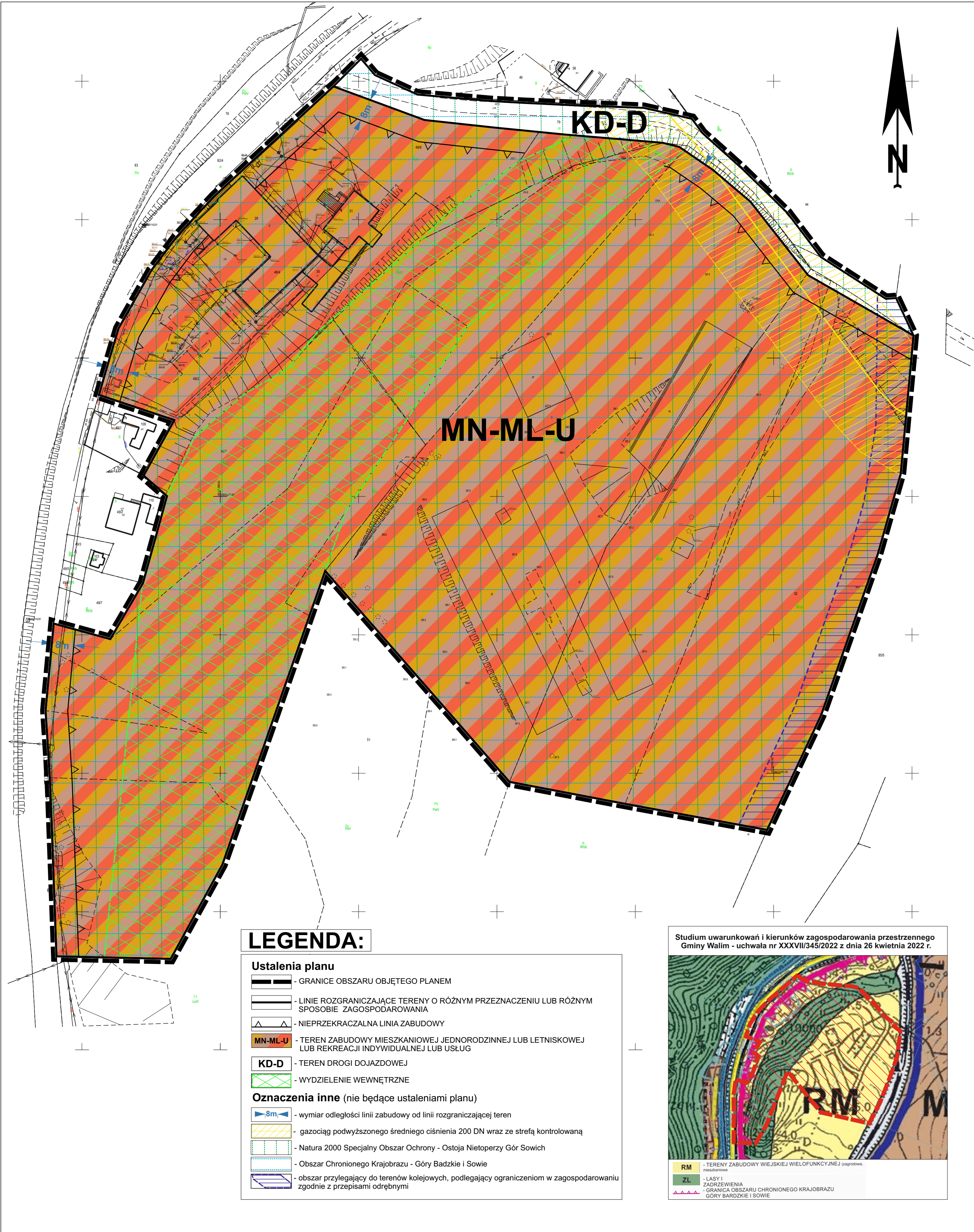
Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
POŁOŻONEGO PRZY ULICY GŁÓWNEJ W JUGOWICACH, GMINA WALIM

Układ współrzędnych: EPSG:2176
ETRS89 / Poland CS2000 zone 5
Licencja nr SGN.6642.1096.2025_0221_CL1

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



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/162/2025

Rady Gminy Walim

z dnia 16 grudnia 2025 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 położonego przy ulicy Głównej w Jugowicach, gmina Walim, nie wprowadza elementów wymagających finansowania z budżetu gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/162/2025

Rady Gminy Walim

z dnia 16 grudnia 2025 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla przedmiotowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Głównej w Jugowicach, gmina Walim

Projekt miejscowego planu sporządzony został na podstawie uchwały nr XII/105/2025 Rady Gminy Walim z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Głównej w Jugowicach, gmina Walim.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania zlokalizowany jest w północnej części wsi Jugowice, bezpośrednio przy drodze powiatowej ul. Głównej. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 6,4 ha i obejmuje dz. nr 48/6, 79, 48/5, 48/4, 48/2, 50/1, 47/1, 52, obr. Jugowice.

Na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest budynek pałacu w Jugowicach oraz jego otoczenie stanowiące obecnie teren niezagospodarowany. Dla omawianego terenu nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem w celu ustalenia przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania niezbędnym jest sporządzenie planu, umożliwiającego realizację zabudowy usługowo – mieszkaniowej, turystyki, rekreacji i gastronomii.

W obecnym stanie prawnym politykę przestrzenną, w tej części wsi kształtują wydawane przez tut. Urząd decyzje o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zatem z uwagi na zamiar wprowadzenia funkcji usługowo – mieszkaniowej, uznano za zasadne, że polityka przestrzenna w tym obszarze nie powinna opierać się wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, tylko należy opracować kompleksowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględniający już wydane decyzje.

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, w tym liczby 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 dla środowiska.

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania, co do sposobu zagospodarowania, tj. ustalenie zabudowy usługowo – mieszkaniowej, rekreacyjnej, usług turystyki i gastronomii, będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/345/2022 Rady Gminy Walim z dnia 26 kwietnia 2022r. Przedmiotowy teren położony jest w obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem:

- RM – zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, mieszkaniowo-rekreacyjna, usługowa i produkcyjno-usługowa,
- ZL – lasy i zadrzewienia.

Zatem dla całego terenu ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodziną, letniskową lub rekreacji indywidualnej oraz usługową. Natomiast w granicach terenu ZL plan ustala obszar wydzielenia wewnętrznego, w którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nakaz zagospodarowania terenu w formie zieleni.

Obszar planu obejmuje grunty klasy Br- RVIIb, PsIV, PsV, PsVI, RIVb, Wsr, które nie podlegają 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 1 sierpnia 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 6 listopada 2025 r. do 5 grudnia 2025 r. w formie:

- zbierania uwag – art. 8i ust. 1 pkt 1 ww. ustawy;
- spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 28 listopada 2025r., w siedzibie Urzędu Gminy Walim, ul. Boczna 9, sala narad - parter, o godz. 14:15 – art. 8i ust. 1 pkt 2 ww. ustawy;
- punktu konsultacyjnego czynnego w dniach 07.11.2025 r. i 14.11.2025 r. w godzinach od 14:00 do 14:30, w siedzibie Urzędu Gminy Walim, ul. Boczna 9, 58-320 Walim, pok. nr 14 – art. 8i ust. 1 pkt 5 ww. ustawy;
- 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.

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.