

Projekt

z dnia 13 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXIII/196/2025
RADY GMINY WALIM**

z dnia 24 lutego 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębu Michałkowa, gm. Walim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 27b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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 XI/97/2025 Rady Gminy Walim z dnia 18 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Michałkowa, gm. Walim, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Michałkowa, gm. Walim.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:5000 – 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. 1. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem.

2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania działki budowlanej;
- 3) **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;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy.

§ 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę na mocy planu obszaru ruralistycznego wsi Michałkowa, w granicach którego:
 - a) obowiązuje nakaz zachowania historycznej sieci dróg, parcelacji określonej historyczną zabudową, kompozycji zieleni, nawierzchnie kamienne i nawierzchni historycznych oraz historycznych ogrodzenia, bramy,
 - b) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej odbywać się powinna z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru poprzez realizację nowych linii energetycznych i teletechnicznych wyłącznie jako podziemne,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów masztowych;
- 2) na rysunku planu wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) AZP 4/87-23 – luźne znalezisko, II okres epoki brązu – wczesny okres żelaza,
 - b) AZP 22/87-23 – osada, XIV-XV w.,
 - c) AZP 24/87-23 – osada, IX-XV w.;
- 3) ustala się ochronę dla stanowisk archeologicznych wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 2 oraz ochronę ich bezpośredniego sąsiedztwa, w granicach których zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na całym 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.

§ 5. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLH020071 „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.

§ 6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach), w granicach którego obowiązują:
 - a) zakaz sadzenia roślin, których wysokość może przekroczyć 3,0 m,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - c) nakaz zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych oraz przewodów wzdłuż przebiegu linii w celu prowadzenia prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej oraz usuwania awarii,
 - d) w przypadku likwidacji, przeniesienia w inne miejsce lub po skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej, szerokość pasa technologicznego i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, nie obowiązują;
- 2) dla części terenu 4RN położonego w zasięgu strefy 150,0 m od granic cmentarza, granice której oznaczono na rysunku planu, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy.

§ 7. 1 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg położonych w granicach planu i oznaczonych symbolem KDL, dróg położonych poza granicami planu oraz drogami dojazdowymi i wewnętrznymi dopuszczonymi ustaleniami planu w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu;

- 2) dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych ustaleniami planu:
 - a) minimalną szerokość pasa drogowego 5,0m,
 - b) nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;
 - 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się retencjonowanie wód i zagospodarowanie ich do celów gospodarczych, w tym do celów przeciwpożarowych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L i 7L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) tereny zieleni naturalnej,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej w granicach działek ewidencyjnych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 3) zakaz zabudowy z dopuszczeniem: obiektów związanych z użytkowaniem i zagospodarowaniem terenów lasów w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów i urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego (punkty widokowe, trasy turystyczne, ścieżki i trasy piesze i rowerowe), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) parametry i wskaźniki zabudowy dla obiektów służących obsłudze ruchu turystycznego:
 - a) wysokość zabudowy – do 6,0 m,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna 0,001,
 - maksymalna 0,1;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,1,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9%,
 - e) dach dowolnego typu, pokrycie dowolne.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN i 10RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) tereny zieleni naturalnej,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej z dopuszczeniem obiektów i urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego (np. punkty widokowe, trasy turystyczne, ścieżki i trasy piesze i rowerowe), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) parametry i wskaźniki zabudowy dla obiektów służących obsłudze ruchu turystycznego:
 - a) wysokość zabudowy – do 6,0 m,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna 0,001,
- maksymalna 0,1;

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,1,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9,

e) dach dowolnego typu, pokrycie dowolne.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg lokalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0m do 12,0m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

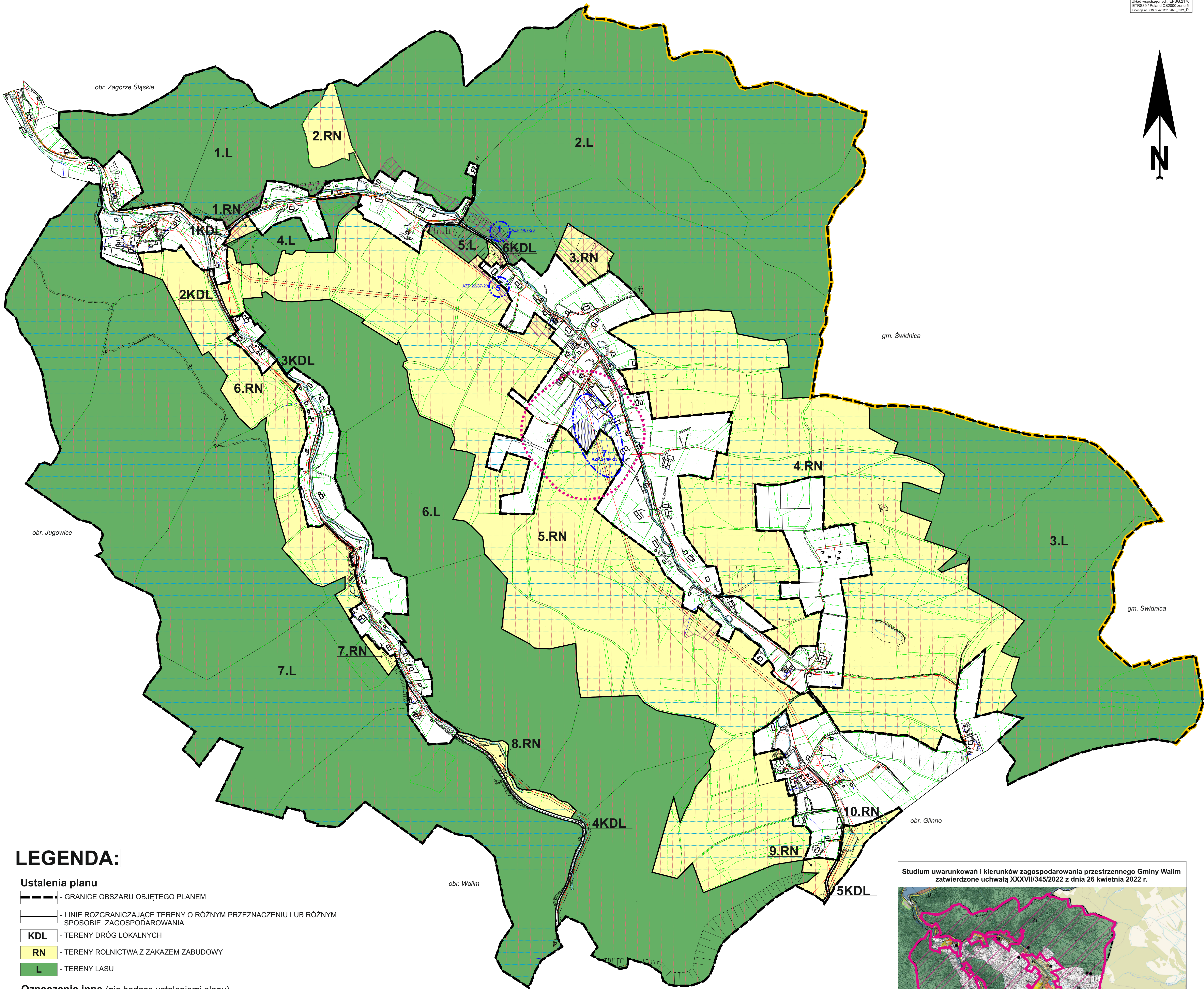
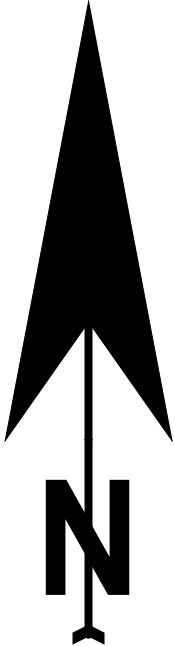
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU MICHAŁKOWA, GM. WALIM

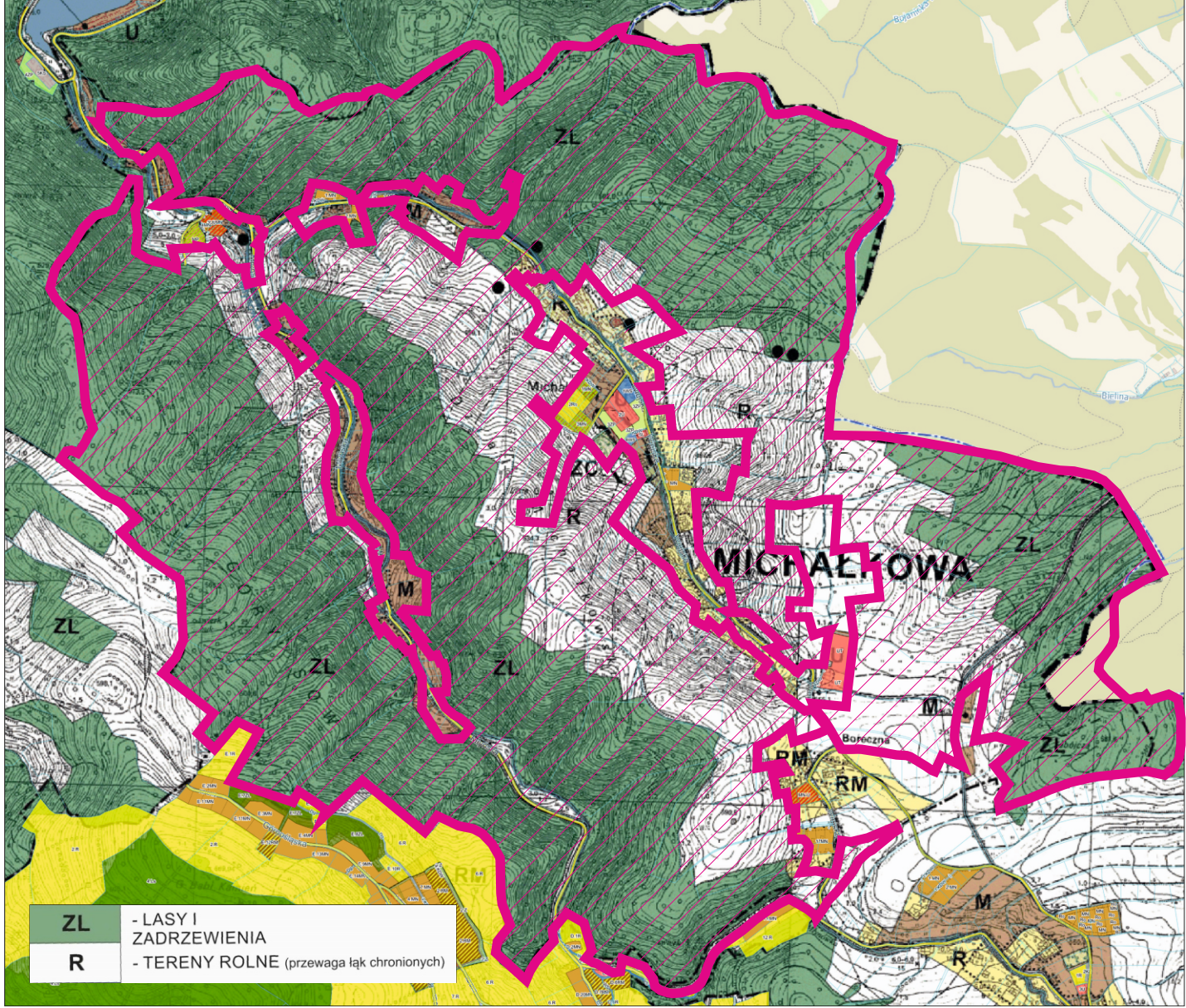
SKALA 1:5000



LEGENDA:

- Ustalenia planu**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
 - KDL - TERENY DRÓG LOKALNYCH
 - RN - TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
 - L - TERENY LASU
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- granica Gminy Walim
 - linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV wraz z pasem technologicznym
 - stanowisko archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków
 - obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Michalkowa wraz z terenem, na którym znajduje się znaczna ilość zabytków archeologicznych
 - Obszar Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony - Ostoja Nietoperzy Gór Sowich
 - Obszar Chronionego Krajobrazu - Góry Badzkie i Sowie
 - strefa 150 m od cmentarza

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



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/196/2025

Rady Gminy Walim

z dnia 24 lutego 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 obrębu Michałkowa, gm. Walim, nie wprowadza elementów wymagających finansowania z budżetu gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/196/2025

Rady Gminy Walim

z dnia 24 lutego 2026 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XI/97/2025 Rady Gminy Walim z dnia 18 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Michałkowa, gm. Walim.

Plan sporządzany jest na podstawie 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.).

Obszar objęty planem obejmuje cały obręb wsi Michałkowa, z wykluczeniem terenów wskazanych w studium gminy pod zainwestowanie, terenów dla których zostało ustalone przeznaczenie na podstawie obowiązujących planów miejscowych, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz terenów gdzie prowadzone były postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Opracowanie planu podyktowane jest ustaleniem przeznaczenia dla terenów leśnych i rolnych oraz wprowadzenie zakazu zabudowy na tych terenach.

Przed przystąpieniem do opracowania planu wykonano niezbędne analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania, co do sposobu zagospodarowania, tj. wprowadzenia zakazów zabudowy na terenach rolnych 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 2022 r.

Przedmiotowy projekt planu zgodny jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Walim, zatwierdzonej uchwałą nr XXIV/141/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. i stanowi obszary wskazane do objęcia planem jako lokalne zmiany – wg bieżących potrzeb gminy.

W granicach planu wyznacza się wyłącznie trzy przeznaczenia terenów i w przeważającej części są to tereny lasów i tereny rolne, dla których plan ustala zakaz zabudowy kubaturowej. W związku z powyższym w palnie odstąpiono od szeregu ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy.

Plan zapewnia optymalne wykorzystanie terenu, zgodnie z uwarunkowaniami własnościowymi, przyrodniczymi i ekologicznymi.

Oprócz ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu, plan wprowadza również ustalenia ukierunkowane na ochronę środowiska. W wyniku przeprowadzonej oceny na środowisko określono, że w przypadku pełnej realizacji ustaleń projektu planu jego ustalenia nie przyczynią się do zmian warunków środowiskowych dla terenów przyległych i w graniach opracowania, gdyż nie ma przewidywanych zmian powodujących wzrost zagrożenia środowiska.

Dla grantów w granicach planu, z uwagi na wyznaczenie w jego granicach wyłącznie terenów leśnych i rolnych, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolnicze i nie leśne na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 poz. 82 ze zm.).

Do dokumentacji formalno - prawnej planu zostały dołączone:

-Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Michałkowa, gm. Walim;

-Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do ww. dokumentu. W okresie zbierania wniosków do planu, tj. do 30 kwietnia 2025 r., wpłynęło 7 wniosków. Część z wniosków została uwzględniona, jednak znaczna większość dotyczyła terenów nieobjętych planem lub dla których stwierdzono brak zgodności wnioskowanego przeznaczenia terenu z ustaleniami Studium.

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 8 stycznia 2026 r. do 6 lutego 2026 r., w formie:

-zbierania uwag przez cały okres konsultacji - art. 8i ust. 1 pkt 1 ww. ustawy;

-spotkania otwartego, które odbyło się w dniu 23 stycznia 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Walim, ul. Boczna 9, sala narad - parter, o godz. 14:15, w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – art. 8i ust. 1 pkt 2 ww. ustawy;

-dyżurów projektanta, które odbyły się w dniach 14.01.2026 r. i 28.01.2026 r. w godzinach od 15:30 do 16:00, w siedzibie Urzędu Gminy Walim, ul. Boczna 9, 58-320 Walim, sala narad – parter, w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – 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, przez cały czas trwania konsultacji społecznych.

Warunek w zakresie sposobów, miejsc i terminów przeprowadzenia konsultacji społecznych, wynikający z art. 8h ust. 3, 8i i 8j ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się zatem za spełniony.

W trakcie konsultacji społecznych w wyznaczonym terminie do 6 lutego 2026 r. do projektu planu wpłynęły trzy uwagi. Jedna dotyczyła nieruchomości położonych poza granicami opracowania planu i została odrzucona w całości z uwagi na brak podstawy do jej uwzględnienia. Dwie kolejne uwagi wnosiły o wyłączenie działek z obszaru opracowania planu. Uwagi te zostały uwzględnione poprzez zmniejszenie obszaru objętego planem. Przyjęcie uwag polegające na wyłączeniu z obszaru objętego planem dwóch działek stanowiących własność prywatną i na wniosek właścicieli, nie wymagało ponownych uzgodnień oraz ponowienia konsultacji społecznych.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój gminy, dla której został on opracowany.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 pełni uchwalenie zmian w obowiązującym planie.