

Projekt

z dnia 16 września 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLI/374/2022
RADY GMINY WALIM**

z dnia 27 września 2022 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bystrzyckiej obr. wsi Dziećmorowice 2, 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 2022r. poz. 559 ze zm.) w związku z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022r. poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Walim, uchwala się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bystrzyckiej obr. wsi Dziećmorowice 2, gm. Walim

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny do uchwały w skali 1:2000.

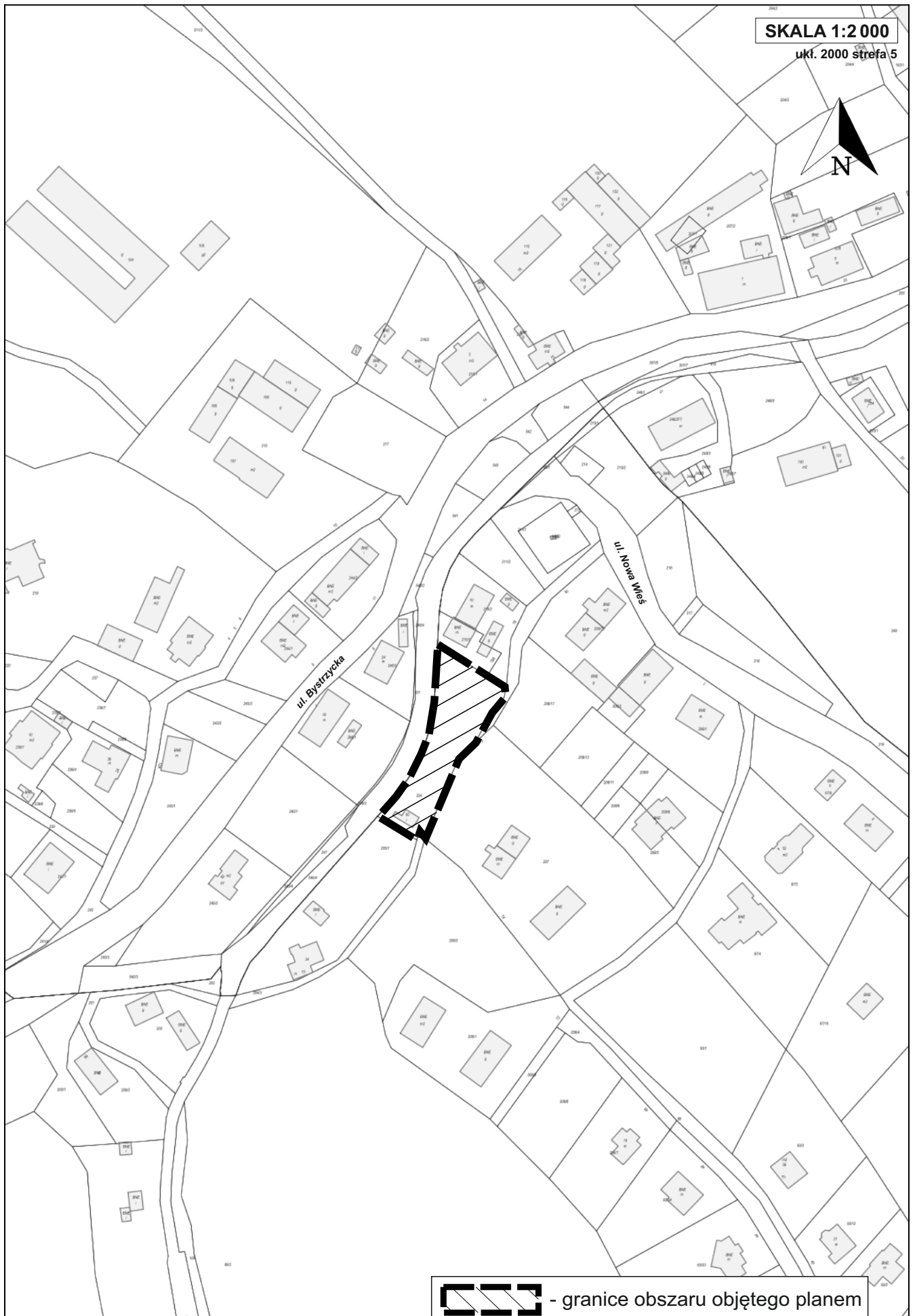
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

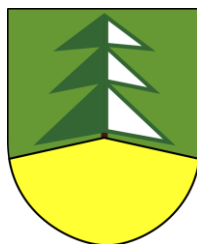
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bystrzyckiej obr. Dziećmorowice, gm. Walim





**Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ul. Bystrzyckiej obr. wsi Dziećmorowice 2, gm. Walim**

Analizy wymagane art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium

Informacja o materiałach geodezyjnych, przygotowanych do opracowania planu

Ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych

wrzesień 2022r.

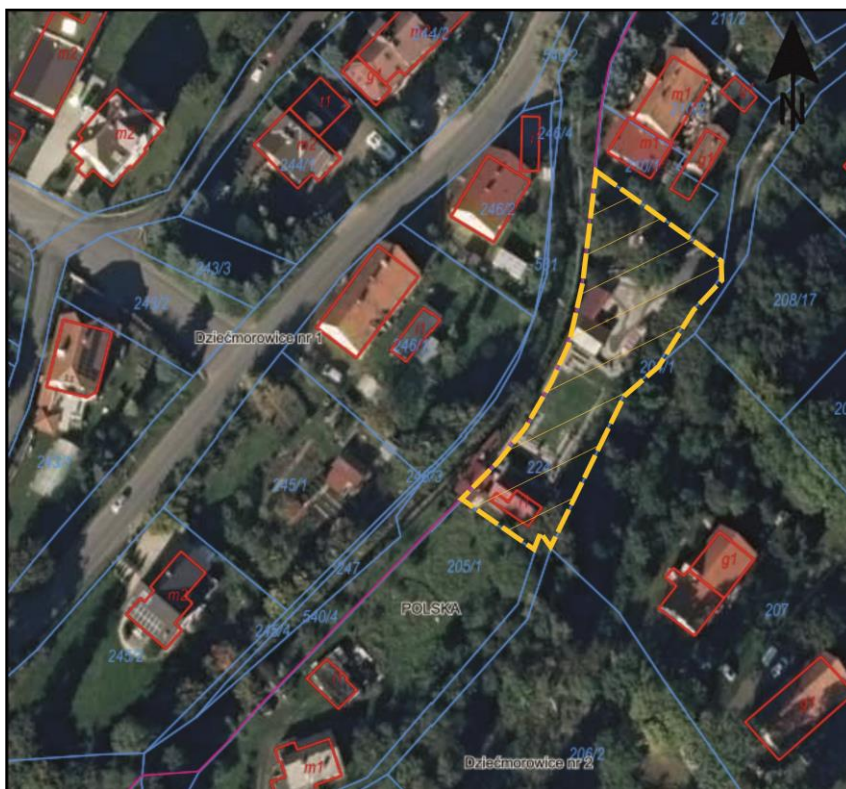
Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bystrzyckiej obr. wsi Dziećmorowice 2, gm. Walim

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r., poz. 503 ze zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy Walim w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bystrzyckiej obr. wsi Dziećmorowice 2, gm. Walim, Wójt Gminy wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

- **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu**

Teren, proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bystrzyckiej obr. wsi Dziećmorowice 2, gm. Walim, zlokalizowany jest w środkowej części wsi Dziećmorowice i w swoich granicach obejmuje działkę nr 224 obr. Dziećmorowice 2.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest od północy i południa zabudową mieszkaniową, od wschodu terenami zadrzewionej skarpy, od zachodu rzeką Złotnicą. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 0,13 ha. Na omawianym terenie zlokalizowana jest zabudowa rekreacyjna wraz z zielenią towarzyszącą. Do nieruchomości objętej planem prowadzi gruntowa droga gminna skomunikowana z ul. Nowa Wieś.

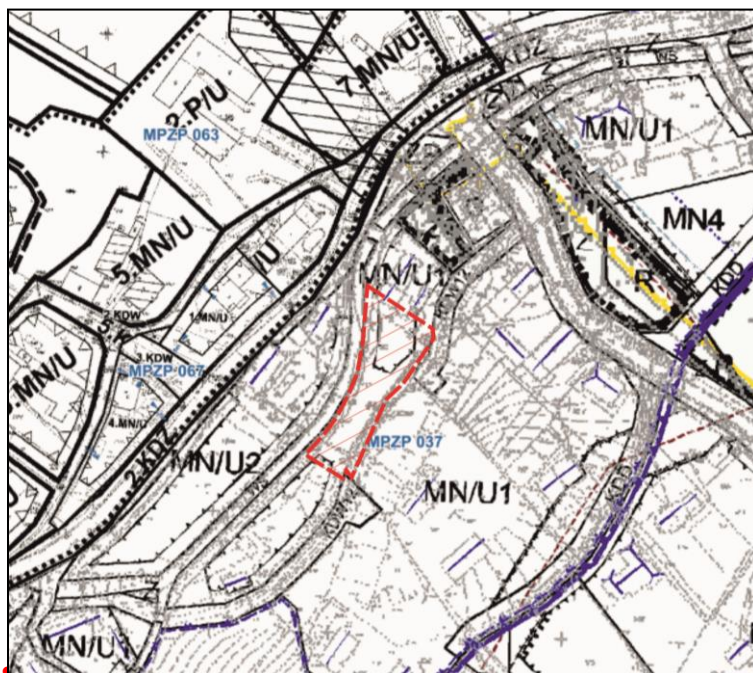


Rys.1. Obszar proponowany do objęcia planem

Dla omawianego terenu obecnie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim. cz. I A i B, zatwierdzonego uchwałą Nr X/52/2011 Rady Gminy Walim z dnia 28 września 201 r., ze zm.

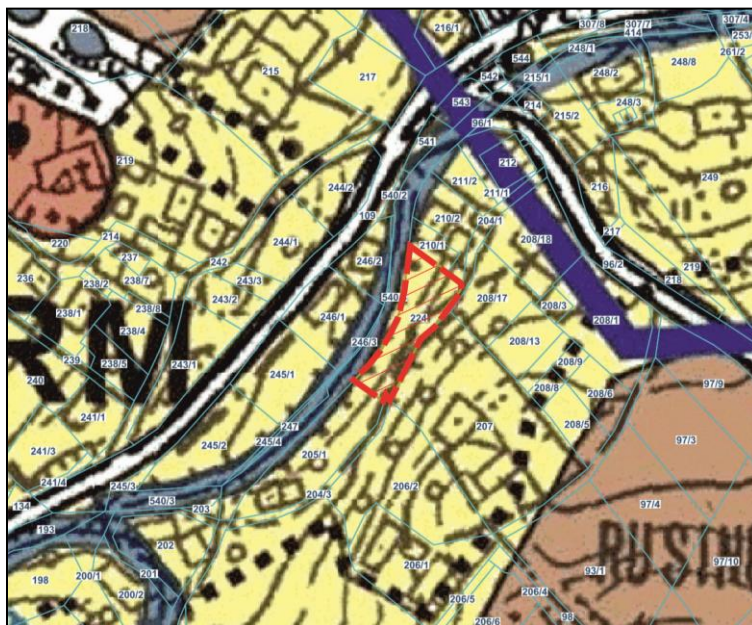
Zgodnie z ww. planem przedmiotowa działka oznaczona jest na rysunku planu symbolem MNU2 i przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Ustalone w planie przeznaczenie terenu zgodne jest zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli terenu, nie mniej jednak wyznaczone linie zabudowy w znacznym stopniu ograniczają sposób zagospodarowania działki nr 224.

Z uwagi na konfigurację terenu, bliskość rzeki i parametry geometryczne działki, lokalizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego zgodnie z wyznaczonymi w obowiązującym planie liniami zabudowy staje się niemożliwa. Zatem koniecznym jest zmiana obowiązującego planu i ustalenie nowego przebiegu linii zabudowy, umożliwiając realizację nowej zabudowy.



Rys. 2. Wyrys z obowiązującego planu.

- **Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Walim uchwałą nr XXXVII/345/2022 z dnia 26 kwietnia 2022r.**



Rys. 3. Wyrys ze Studium

W wyniku analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim stwierdzono, że przedmiotowy teren położony jest w obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem RM – teren zabudowy wiejskiej wielofunkcyjnej (zagrodowa, mieszkaniowa).

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania, co do sposobu zagospodarowania tj. wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zmiany przebiegu linii zabudowy, będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim.

• **Materiały geodezyjne do opracowania planu**

Ustalono, że dla terenu objętego opracowaniem w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym udostępnianym przez Powiatowe Biuro Geodezji i Katastru w Wałbrzychu dostępne są mapy katastralne oraz mapy ewidencyjne w skali 1: 5000, mapy sytuacyjno – wysokościowe w skali 1:1000 niezbędne dla prawidłowego wykonania planu wymagają uzupełnienia.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek planu wykonany zostanie na mapie zasadniczej w skali 1: 1000.

• **Zakres prac planistycznych**

Ustalony zakres prac planistycznych nawiązuje do charakteru przedmiotu opracowania planu i obejmował będzie:

1. Przygotowanie projektów dokumentów związanych z rozpoczęciem prac nad planem;
2. Pozyskanie materiałów wyjściowych warunkujących wykonanie opracowania – między innymi wniosków do planu, niezbędnych analiz itp;
3. Wykonanie projektu planu z następującym zakresem ustaleń planu, zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - zasady ochrony krajobrazu;
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
 - określenie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
4. Przygotowanie projektów dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia procesu uzgadniania, opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu;
5. Wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
6. Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
7. Przedłożenie projektu planu komisji urbanistyczno – architektonicznej, celem zaopiniowania;
8. Przygotowanie uchwały projektu planu do uchwalenia;
9. Czynności związane z przygotowaniem planu do publikacji oraz wykonanie kopii planu.

*Sporządziła:
Marta Śliwińska - projektant planu*

Uzasadnienie

Teren, proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Bystrzyckiej obr. wsi Dziećmorowice 2, gm. Walim, zlokalizowany jest w środkowej części wsi Dziećmorowice i w swoich granicach obejmuje działkę nr 224 obr. Dziećmorowice 2.

Przedmiotowy obszar ograniczony jest od północy i południa zabudową mieszkaniową, od wschodu terenami zadrzewionej skarpy, od zachodu rzeką Złotnicą. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 0,13 ha. Na omawianym terenie zlokalizowana jest zabudowa rekreacyjna wraz z zielenią towarzyszącą. Do nieruchomości objętej planem prowadzi gruntowa droga gminna skomunikowana z ul. Nowa Wieś.

Dla omawianego terenu obecnie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim. cz. I A i B, zatwierdzonego uchwałą Nr X/52/2011 Rady Gminy Walim z dnia 28 września 2011 r., ze zm. Zgodnie z ww. planem przedmiotowa działka oznaczona jest na rysunku planu symbolem MNU2 i przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Ustalone w planie przeznaczenie terenu zgodne jest zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli terenu, nie mniej jednak wyznaczone linie zabudowy w znacznym stopniu ograniczają sposób zagospodarowania działki nr 224. Z uwagi na konfigurację terenu, bliskość rzeki i parametry geometryczne działki, lokalizacja budynku mieszkalnego zgodnie z wyznaczonymi, w obowiązującym planie liniami zabudowy, staje się niemożliwa.

Zatem koniecznym jest zmiana obowiązującego planu i ustalenie nowego przebiegu linii zabudowy, umożliwiając realizację nowej zabudowy.

Planowane rozwiązania, co do sposobu zagospodarowania terenu, tj. wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zmiany przebiegu linii zabudowy, będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim.

Mając powyższe na uwadze, wnioskuje się o przyjęcie przedmiotowej uchwały.

Sporządziła: Marta Śliwińska