

Projekt

z dnia 16 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR L/435/2023
RADY GMINY WALIM**

z dnia 28 marca 2023 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 2023 r. poz. 40) w związku z art. 14 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Walim, uchwała co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Niedźwiedzica, gm. Walim

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny do uchwały w skali 1:5000.

§ 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 obrębie wsi Niedźwiedzica, gm. Walim

SKALA 1:5 000

ukł. 2000 strefa 5



kierunek
Zagorze Sl.

kierunek
Dziecmorowice

dr. powiatowa nr 3358D



- granice obszaru objętego planem



**Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w obrębie wsi Niedźwiedzica, 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

Walim, marzec 2023r.

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 obrębie wsi Niedźwiedzica, 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 obrębie wsi Niedźwiedzica, 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 obrębie wsi Niedźwiedzica, gm. Walim, zlokalizowany jest w zachodniej części wsi. Obecnie obszar ten stanowi tereny łąk i zadrzewień. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 7,23ha.



Rys.1. Obszar proponowany do objęcia planem

Dla omawianego terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walim, gm. Walim zatwierdzonego uchwałą nr XIX/101/2012 Rady Gminy Walim z dnia 4 czerwca 2012 r. Zgodnie z ww. planem omawiany obszar przeznaczony został pod tereny użytkowane rolniczo.

Głównym celem zmiany planu jest przeznaczenie terenów użytkowanych rolniczo w granicach działek 86/1 i 89/2 obr. Niedźwiedzica pod tereny zabudowy zagrodowej na potrzeby właścicieli nieruchomości.



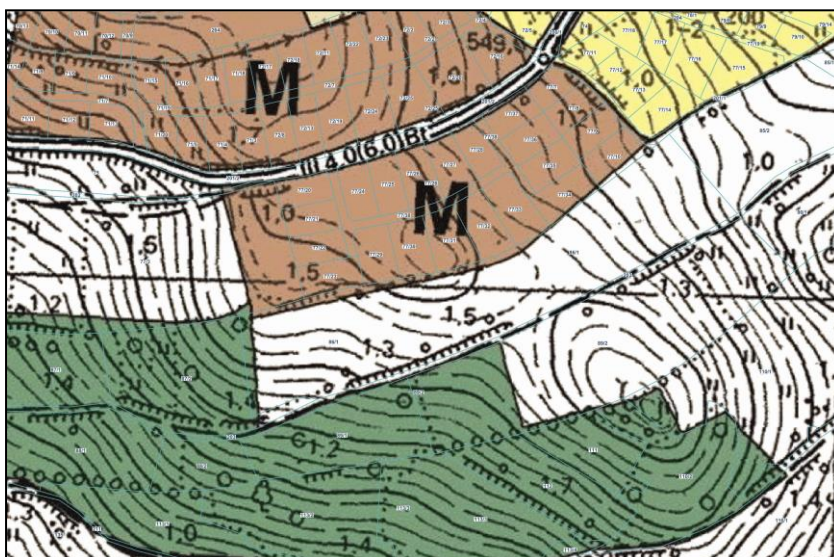
Rys. 2. Wrys z obowiązującego planu.

- **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.**

W wyniku analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim stwierdzono, że przedmiotowy teren położony jest w obszarze, który należy wyłączyć spod zabudowy, oznaczonym na rysunku studium symbolem R, za wyjątkiem wyznaczonych na rysunku studium obszarów na których rozmieszczone będą instalacje fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW..

Zgodnie z kierunkami i zasadami kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, opisanymi w rozdziale 3.10 - *tereny oznaczone w studium jako strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej podlegają ochronie, poprzez zakaz zabudowy. Zakaz ten dotyczy wszystkich form zabudowy, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej oraz instalacji fotowoltaicznych mocy zainstalowanej większej niż 500kW lokalizowanych w granicach obszarów wskazanych na rysunku studium.*

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania tj. wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym, będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim.



Rys. 3. Wyrys ze Studium

- **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 obrębie wsi Niedźwiedzica, gm. Walim, zlokalizowany jest w zachodniej części wsi. Obecnie obszar ten stanowi tereny łąk i zadrzewień o powierzchni ok. 7,23ha.

Dla omawianego terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Niedźwiedzica, gmina Walim, zatwierdzonego uchwałą nr XLII/233/2006 Rady Gminy Walim z dnia 23 czerwca 2006 r. Zgodnie z ww. planem omawiany obszar przeznaczony został pod tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zalesione.

Głównym celem zmiany planu jest dopuszczenie na terenach użytkowanych rolniczo zabudowy zagrodowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną.

Planowane rozwiązania, co do sposobu zagospodarowania terenu, tj. wprowadzenia zabudowy zagrodowej, 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 - projektant planu