

Projekt

z dnia 31 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR III/22/2024
RADY GMINY WALIM**

z dnia 17 czerwca 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego w rejonie ul. Fiołkowej,
obr. Dziećmorowice 1, 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 ze zm.), 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. 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Walim, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Fiołkowej, obr. Dziećmorowice 1, 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

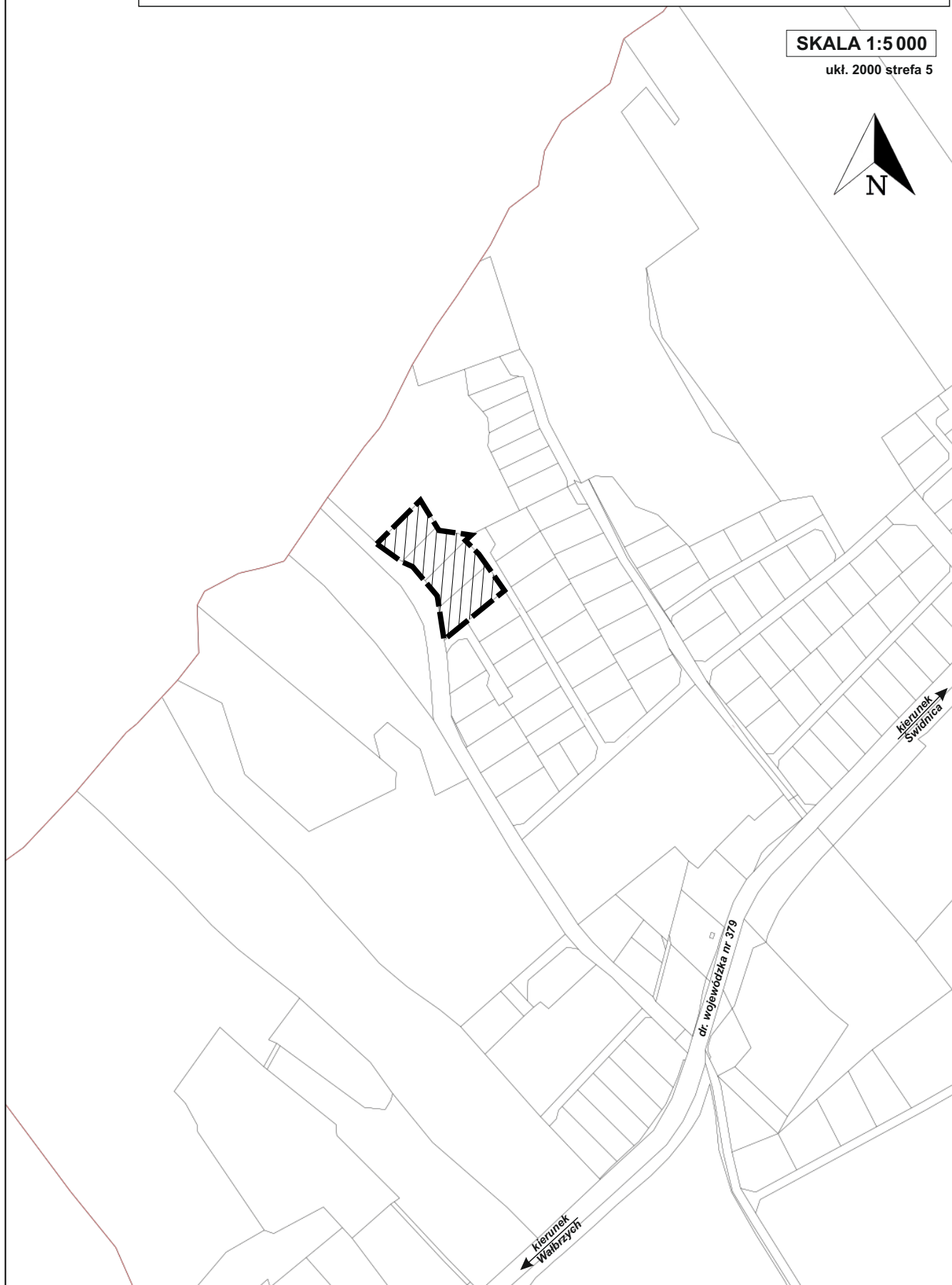
Zuzanna Bodurka

Załącznik do uchwały nr III.../22.../2024
Rady Gminy Walim z dnia 17. czerwca 2024 r.

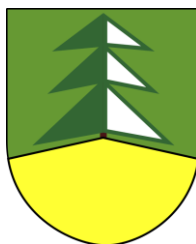
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ul. Fiołkowej, obr. Dzieńmorowice 1, gm. Walim

SKALA 1:5 000

ukt. 2000 strefa 5



▨▨▨▨▨ - granice obszaru objętego planem



**Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ul. Fiołkowej,
obr. Dziećmorowice 1, 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 miejscowego

Ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych

Walim, czerwiec 2024r.

Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych dla uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Fiołkowej, obr. Dziećmorowice 1, gm. Walim

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r., poz. 977 ze zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy Walim w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Fiołkowej, obr. Dziećmorowice 1, gm. Walim, Wójt Gminy wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

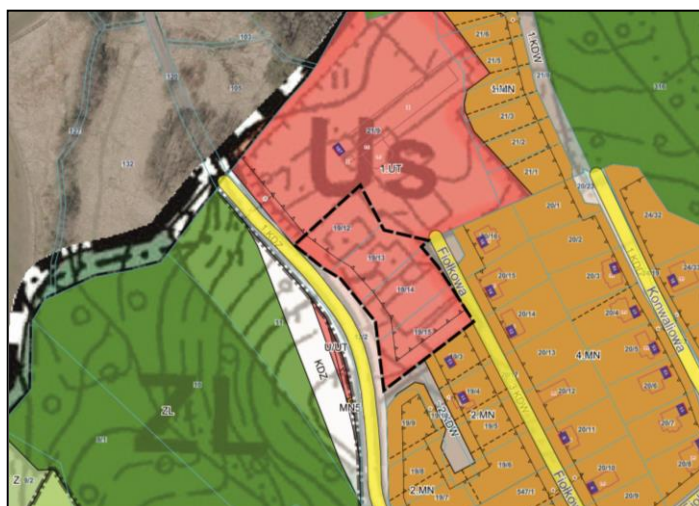
- **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu**

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Fiołkowej, obr. Dziećmorowice 1, gm. Walim, zlokalizowany jest w północnej części wsi Dziećmorowice. Obecnie obszar ten stanowi w przeważającej części tereny nieużytków i zieleni nieurządzonej. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 0,61 ha.



Rys.1. Obszar proponowany do objęcia planem

Dla omawianego terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice, gmina Walim (część II), zatwierdzonego uchwałą nr XVII/146/2020 Rady Gminy Walim z dnia 28 kwietnia 2020 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 7 maja 2020r., poz. 3055.



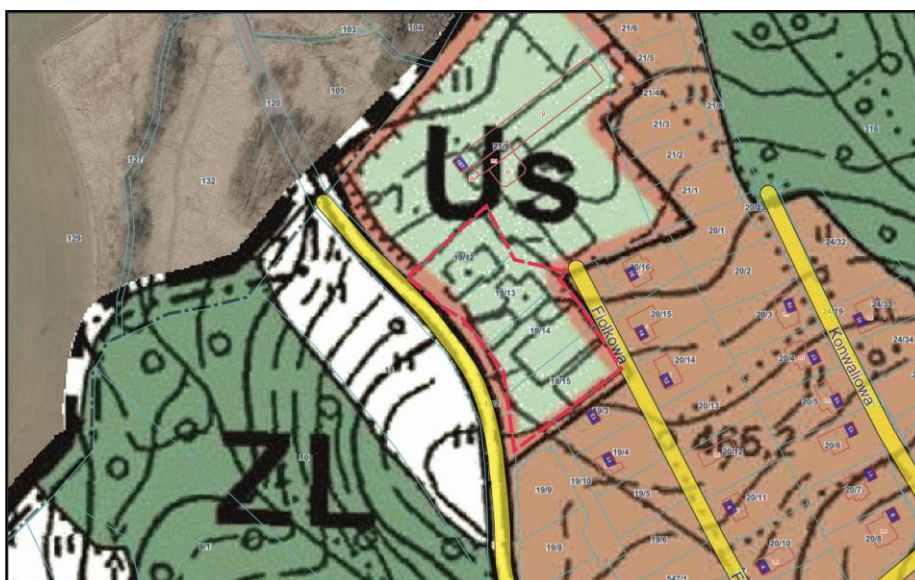
Rys. 2. Wyrzys z obowiązującego planu.

Głównym celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia terenu zabudowy usługowo - turystycznej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Konieczność wprowadzenia zmian wynika z braku zachowania funkcji terenu z poprzednio obowiązującego na tym terenie planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym na omawianym terenie możliwa była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zatem w celu uniknięcia roszczeń właściciela omawianych działek względem gminy, zasadnym jest sporządzenie zmiany 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 oznaczonym na rysunku studium symbolem **Us** - tereny usługowo-rekreacyjne, dla których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania, co do sposobu zagospodarowania, tj. wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 kształtowania krajobrazu;
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 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, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
 - 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.
4. Wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5. Przygotowanie projektów dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia procesu uzgadniania, opiniowania i konsultacji społecznych;
6. Przygotowanie uchwały wraz z załącznikami do uchwalenia;
7. 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. Fiołkowej, obr. Dziećmorowice 1, gm. Walim, zlokalizowany jest w północnej części wsi Dziećmorowice – Nowy Julianów. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 0,61 ha.

Dla omawianego terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Dziećmorowice, gmina Walim (część II), zatwierdzonego uchwałą nr XVI/146/2020 Rady Gminy Walim z dnia 28 kwietnia 2020 r., opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 7 maja 2020 r. poz. 3055.

Głównym celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia terenu zabudowy usługowo -turystycznej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Konieczność wprowadzenia zmian wynika z braku zachowania funkcji terenu z poprzednio obowiązującego na tym terenie planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym na omawianym terenie możliwa była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

Mając powyższe na uwadze wnioskuje się o przyjęcie przedmiotowej uchwały.