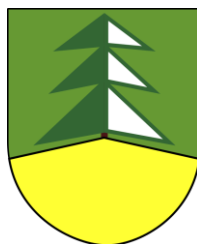


Gmina Walim



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

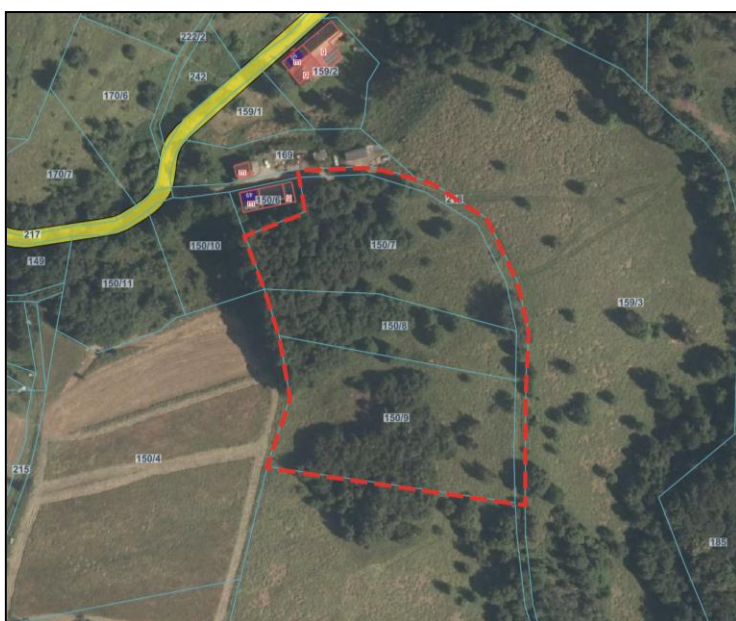
Walim, czerwiec 2025r.

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 obrębie wsi Niedźwiedzica, gmina Walim

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r., poz. 1130 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, gmina Walim, Wójt Gminy wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

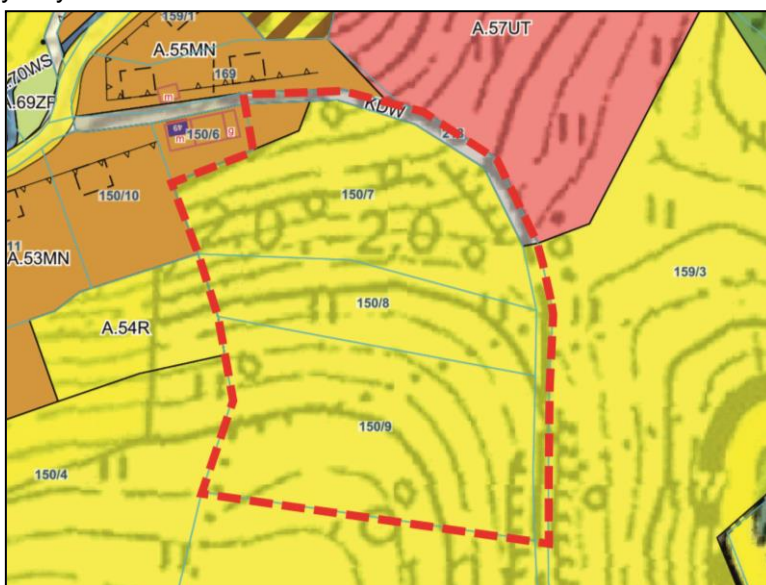
- **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu**

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania dla obszaru położonego w obrębie wsi Niedźwiedzica, gmina Walim, zlokalizowany jest we wschodniej części wsi Niedźwiedzica. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 4,5ha i obejmuje działki nr 150/7, 150/8, 150/9 i fragment działki drogowej nr 215 obr. Niedźwiedzica.



Rys. 1. Obszar proponowany do objęcia planem

Przedmiotowy obszar obecnie stanowi teren niezagospodarowany użytkowany jako łąka z pojedynczymi zadrzewieniami.



Rys. 2. Wyrys z mpzp.

Dla omawianego terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Niedźwiedzica, gmina Walim, zatwierdzonego uchwałą nr XLII/233/2006 Rady Gminy Walim z dnia 23 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. nr 73 z 05.04.2006r., poz. 1162). Zgodnie z obowiązującym planem omawiany obszar oznaczony jest symbolem B.15.R – tereny użytkowane rolniczo, KDW – teren drogi wewnętrznej, A.53MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

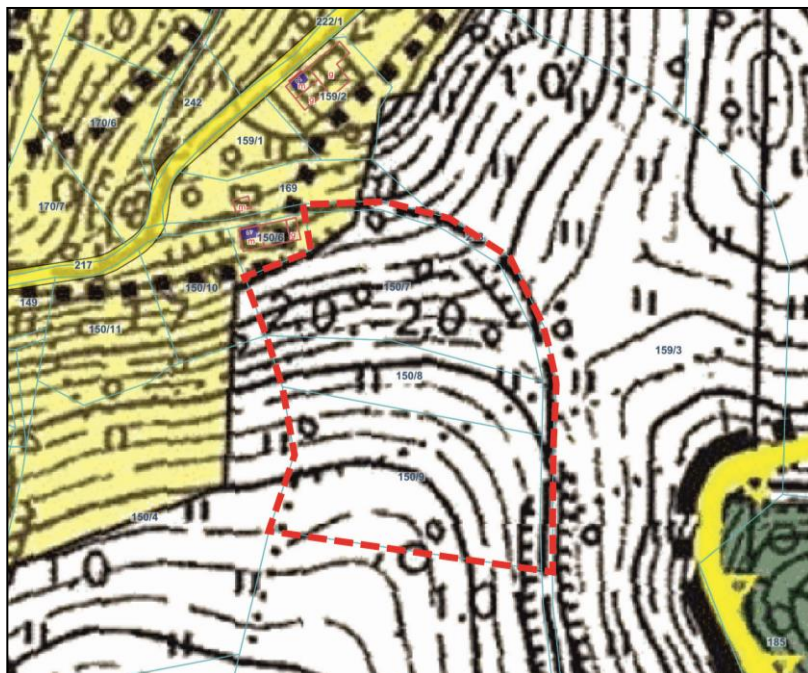
Głównym celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę zagrodową.

W oparciu o powyższe uznano za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru.

- **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.*



Rys. 3. Wyrys ze Studium

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania tj. wprowadzenia zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym, 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 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 zaopatrzonych 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