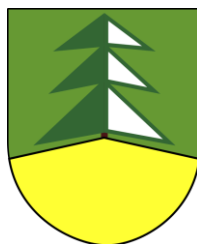


Gmina Walim



Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kolejowej w obrębie wsi Olszyniec, 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

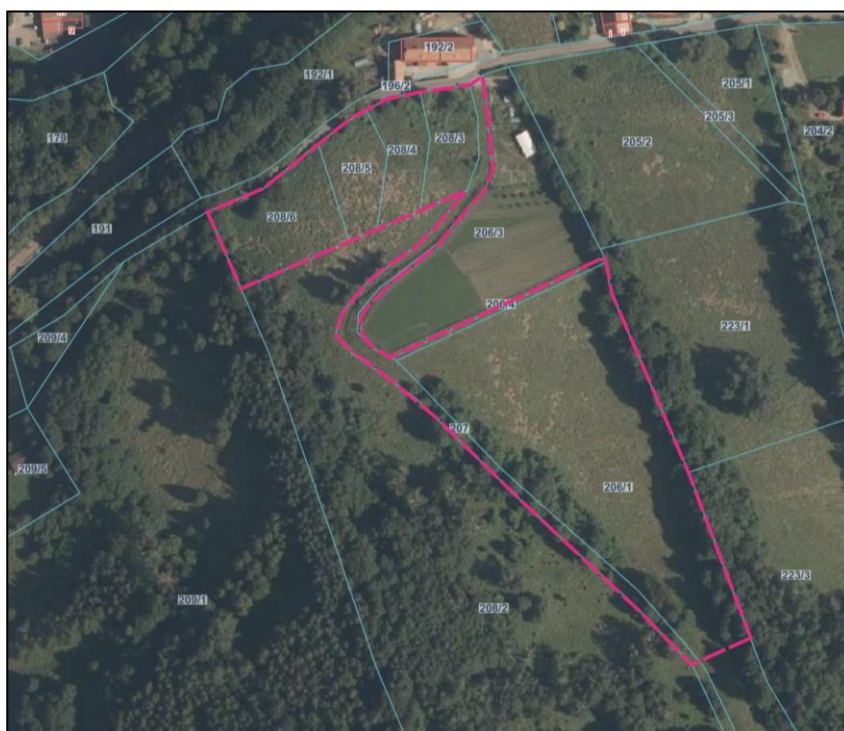
Walim, czerwiec 2025r.

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 przy ul. Kolejowej w obrębie wsi Olszyniec, 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 przy ul. Kolejowej w obrębie wsi Olszyniec, gmina Walim, Wójt Gminy wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

- **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu**

Obszar proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kolejowej w obrębie wsi Olszyniec, gmina Walim, obejmuje działki nr 206/1, 208/3, 208/4, 208/5, 208/6 i fragment działki drogowej nr 207 obręb Olszyniec. Obecnie teren ten stanowi łąkę. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 1,75ha.



Rys.1. Obszar proponowany do objęcia planem

Dla omawianego terenu nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem w celu ustalenia przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania niezbędnym jest sporządzenie planu.

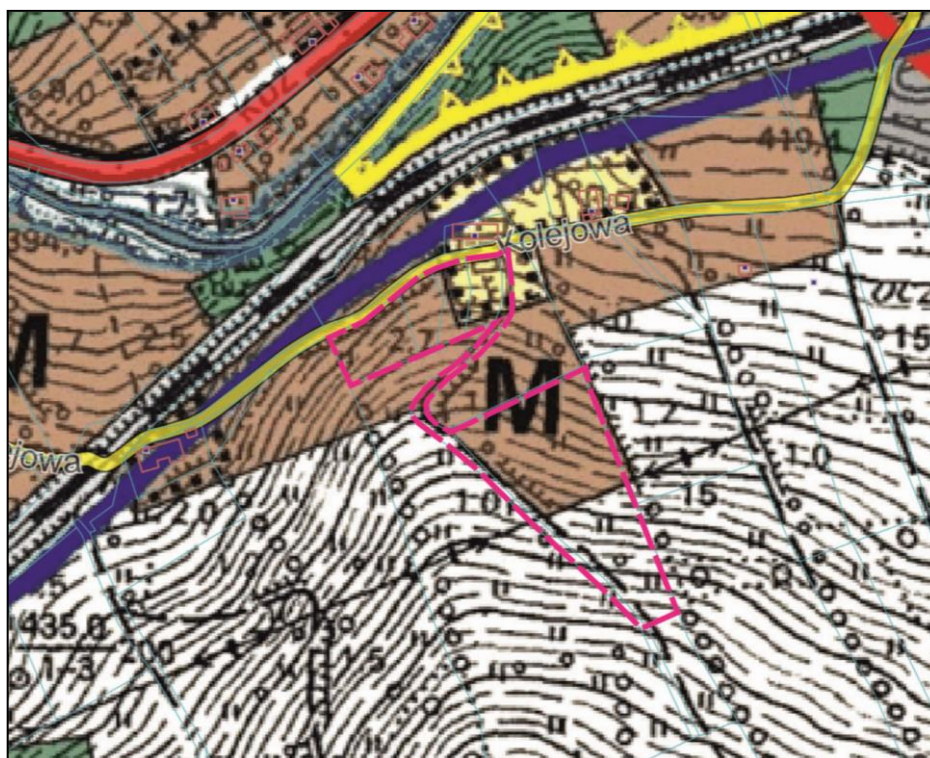
Głównym celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową.

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 oznaczonym na rysunku studium symbolem **M** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo - rekreacyjnej (z dopuszczeniem usług), **RM** – tereny zabudowy wielofunkcyjnej oraz **R** – tereny rolne.

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. 2. Wyrys ze Studium

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania, co do sposobu zagospodarowania, tj. wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej 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