

Projekt

z dnia 16 kwietnia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XVI/142/2020
RADY GMINY WALIM**

z dnia 28 kwietnia 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim - cz. I A i B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.) w związku z art. 14 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2020r. poz. 293), Rada Gminy Walim, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim – cz. I A i B, zatwierdzonego uchwałą nr X/52/2011 z dnia 2 września 2011r., opublikowanego w Dz. U. Woj. Dol. Nr 90 poz. 1442 z dnia 29.04.2011.

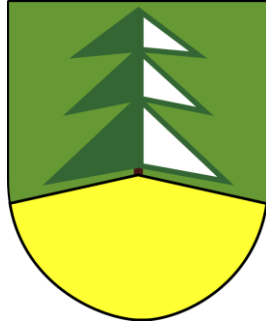
2. Zmiana uchwały dotyczy terenów oznaczonych symbolem US i US2 w zakresie zmiany ustalonej wysokości zabudowy, doprecyzowania układu połaci dachowych oraz dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w terenach US.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka



Gmina Walim

Przystąpienie do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim – cz. I A i B

*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**

marzec 2020r.

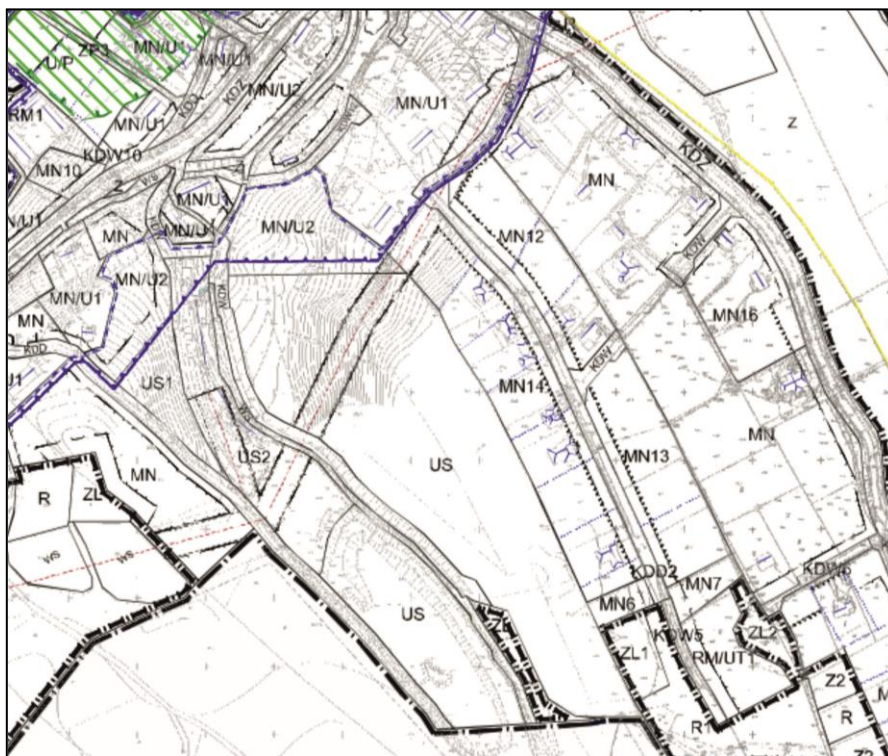
Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim - cz. I A i B

Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim samym trybie w jakim jest uchwalany, zatem na podstawie art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020r. poz. 293), przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy Walim w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim - cz. I A i B, Wójt Gminy Walim wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim cz. I A i B, zatwierdzonego uchwałą nr X/52/2011 z dnia 2 września 2011r. i opublikowaną w Dz. U. Woj. Dol. Nr 90 poz. 1442 z dnia 29.04.2011. Do sporządzenia planu przystępuje się na wniosek właściciela terenu.

Tereny, których dotyczy zmiana tekstowa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dziećmorowice oznaczone są w obowiązującym planie symbolem **US i US2 – tereny usług sportu i rekreacji**.



Rys.1. Fragment obowiązującego planu, którego dotyczyć będą zmiany.

Przedmiotem opracowania będzie zmiana jednego z parametrów zabudowy ustalonego dla terenów oznaczonych symbolem US i US2 – tereny usług sportu i rekreacji. Obowiązujący plan w § 13, określa dla przedmiotowych terenów maksymalną wysokość zabudowy do 14m. Biorąc pod uwagę, iż dla funkcji usługowych wysokość jednej kondygnacji jest wyższa niż dla budynków mieszkaniowych, koniecznym jest wprowadzenie zmiany polegającej na podwyższeniu ustalonej

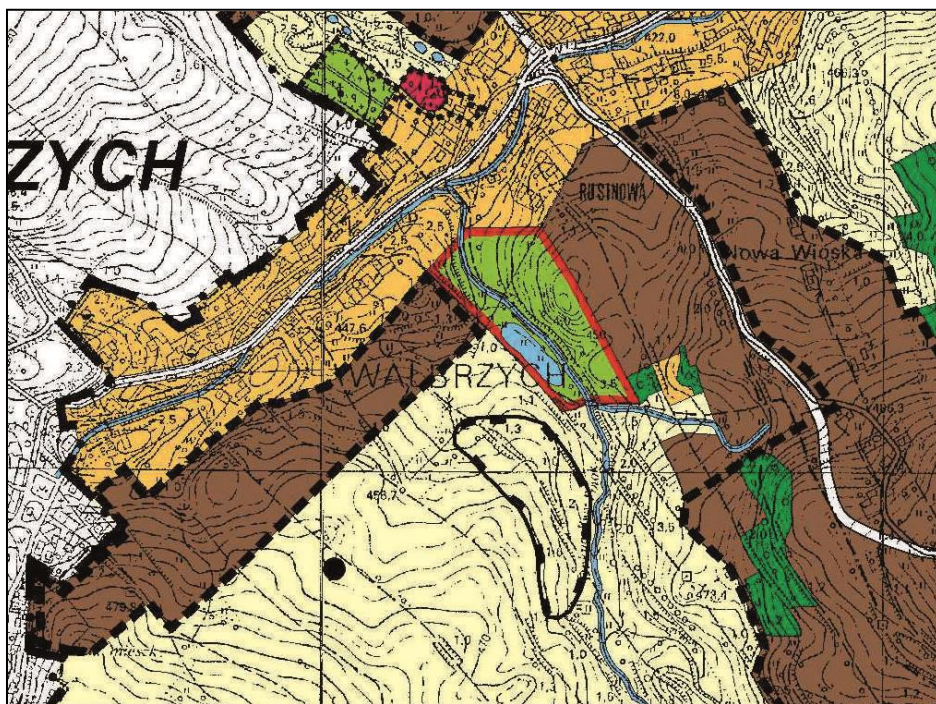
wysokości zabudowy z 14m do 15m. Ponad to plan dość ogólnie ustala kąt nachylenia połaci dachowych, nie precyzując czy kąt dotyczy wyłącznie głównych połaci czy wszystkich elementów dachu. Powoduje sprzeczności w interpretacji ustaleń planistycznych przy zamiarze umieszczenia lukarn o mniejszym kącie nachylenia. Wprowadzone zmiany stworzą możliwość realizacji zabudowy o wysokości do trzech kondygnacji i o ciekawej architekturze, co znacznie podniesienie atrakcyjności terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod usługi sportu i rekreacji.

Planowane jest również wprowadzenie w obiekty usług rekreacyjnych lokali mieszkalnych. Wymaga to uzupełnienia ustalonego przeznaczenia dla terenów US o zapis umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej.

Podkreślić należy, iż wprowadzone zmiany z żaden sposób nie będą dotyczyły ustalonego dla terenów oznaczonych symbolem US i US2 przeznaczenia podstawowego oraz pozostałych wskaźników zabudowy.

2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim, zmienionego uchwałą Rady Gminy Walim uchwałą nr XL/231/2009 z dnia 26 października 2009r. z późn. zm.

W wyniku analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim stwierdzono, że przedmiotowy teren położony jest w obszarze oznaczonym na rysunku studium jako tereny usługowo- rekreacyjne (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej).



Rys. 2. Fragment studium Gminy Walim

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że przewidywane rozwiązania, co do docelowego sposobu zagospodarowania tj. wprowadzenia funkcji usług publicznych, będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim.

2. Materiały geodezyjne do opracowania planu

W związku z faktem, że zmiana planu nie obejmuje części graficznej, nie są wymagane materiały geodezyjne do opracowania planu.

3. 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, studiów itp;
- 3) Wystąpienie do właściwych organów o wyrażenie zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny na środowisko.
- 4) Wykonanie projektu zmiany uchwały w zakresie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej oraz zmiany ustalonej wysokości zabudowy uzupełnienia ustalonego przeznaczenia podstawowego dla terenu oznaczonego symbolem US i US2.
- 5) Przygotowanie projektów dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia procesu uzgadniania, opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu;
- 6) Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego lub dokumentu wykazującego brak potrzeby wykonywania prognozy;
- 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.

Uzasadnienie

Do sporządzenia planu przystępuje się na wniosek właściciela terenu

Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzieńmorowice, gm. Walim cz. I A i B, zatwierdzonego uchwałą nr X/52/2011 z dnia 2 września 2011r.

Przedmiotem opracowania będzie zmiana jednego z parametrów zabudowy ustalonego dla terenów oznaczonych symbolem US i US2 – tereny usług sportu i rekreacji. Obowiązujący plan w § 13, określa dla przedmiotowych terenów maksymalną wysokość zabudowy do 14m. Biorąc pod uwagę, iż dla funkcji usługowych wysokość jednej kondygnacji jest wyższa niż dla budynków mieszkaniowych, koniecznym jest wprowadzenie zmiany polegającej na podwyższeniu ustalonej wysokości zabudowy z 14m do 15m. Ponad to plan dość ogólnie ustala kąt nachylenia połaci dachowych, nie precyzując czy kąt dotyczy wyłącznie głównych połaci czy wszystkich elementów dachu. Powoduje sprzeczności w interpretacji ustaleń planistycznych przy zamiarze umieszczenia lukarn o mniejszym kącie nachylenia. Wprowadzone zmiany stworzą możliwość realizacji zabudowy o wysokości do trzech kondygnacji i o ciekawej architekturze, co znacznie podniesienie atrakcyjności terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod usługi sportu i rekreacji.

Planowane jest również wprowadzenie w obiekty usługowe na terenach oznaczonych symbolem US lokali mieszkalnych. Wymaga to uzupełnienia ustalonego przeznaczenia dla terenów US o zapis umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej.

Podkreślić należy, iż wprowadzone zmiany z żaden sposób nie będą dotyczyły ustalonego dla terenów oznaczonych symbolem US i US2 przeznaczenia podstawowego oraz pozostałych wskaźników zabudowy.