

Projekt

z dnia 19 października 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXI/179/2020
RADY GMINY WALIM**

z dnia 27 października 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów położonych we wsi Rzeczką, gm. Walim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Gminy Walim uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych **we wsi Rzeczką**, gm. Walim.

2. Granice obszarów objętych 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

Gmina Walim



Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Rzeczka, 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

październik 2020r.

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 obszarów położonych we wsi Rzeczką, gm. Walim

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020r., poz. 293 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy Walim w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Rzeczką, gm. Walim, Wójt Gminy wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

• **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu**

Tereny proponowane do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Rzeczką, gm. Walim zlokalizowane są w południowej części wsi. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 11 ha i w swoich granicach obejmuje działki nr: 140/7, 141/1, 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7, 141/8, 143/1, 143/2, 145/1, 102/2, 105/2, 109/1, 162, 163/6, 163/7. Obecnie teren ten stanowi łąki, pastwiska i nieużytki, za wyjątkiem działki nr 140/7, zabudowanej obiektem gastronomicznym z funkcją hotelową.

Dla części omawianego obszaru obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- części wsi Rzeczką w Gminie Walim, zawiedzonego uchwałą nr XXXIII/167/2001 Rady Gminy Walim z dnia 26.04.2001r.
- obszaru położonego w obrębie wsi Rzeczką, gm. Walim zawiedzonego uchwałą nr IX/45/2007 Rady Gminy Walim z dnia 26.04.2007r.

Zgodnie z ww. planami przedmiotowe działki przeznaczone są pod użytki zielone oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla części nieruchomości brak jest obowiązującego planu.

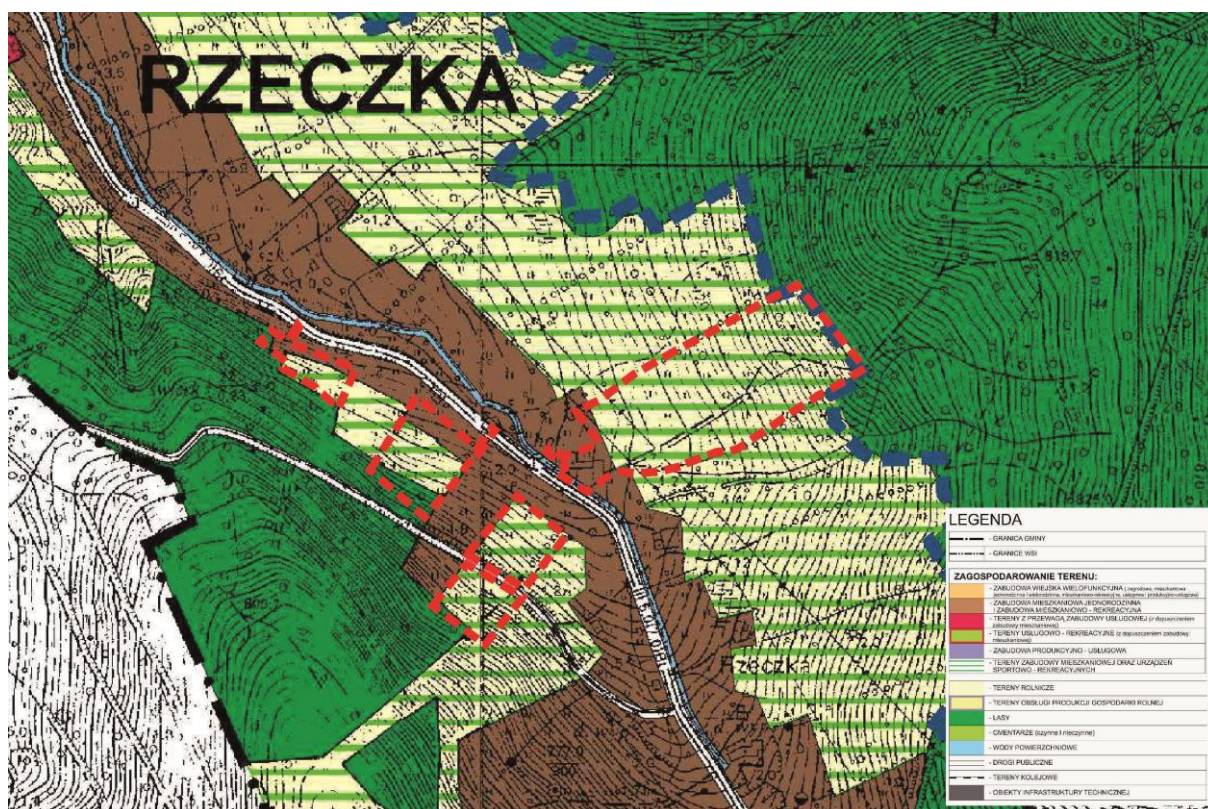


Rys.1. Obszar proponowany do objęcia planem

Sporządzenie planu ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności oraz stworzenie warunków dla rozwoju istniejącego obiektu gastronomiczno-hotelowego. Mając na uwadze uwarunkowania, potencjał i atrakcyjności wsi Rzeczką, zasadnym jest zmiana obowiązujących planów miejscowych, co niewątpliwie poszerzy ofertę inwestycyjną ukierunkowaną na turystyczny rozwój wsi.

- **Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim, zatwierdzonego uchwałą VI/18/98 Rady Gminy w Walimiu z dnia 30 grudnia 1998 r., z późn. zm.**

W wyniku analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim stwierdzono, że przedmiotowe tereny przeznaczone są w znacznej części pod zabudowę mieszkaniową oraz urządzenia sportowo rekreacyjne oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniowo – rekreacyjną.



Rys. 2. Wyrys ze Studium

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania, co do planowanego sposobu zagospodarowania tj. wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności oraz funkcji rekreacyjnej polegającej na rozbudowie istniejącego obiektu gastronomiczno – hotelowego, 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**

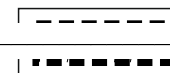
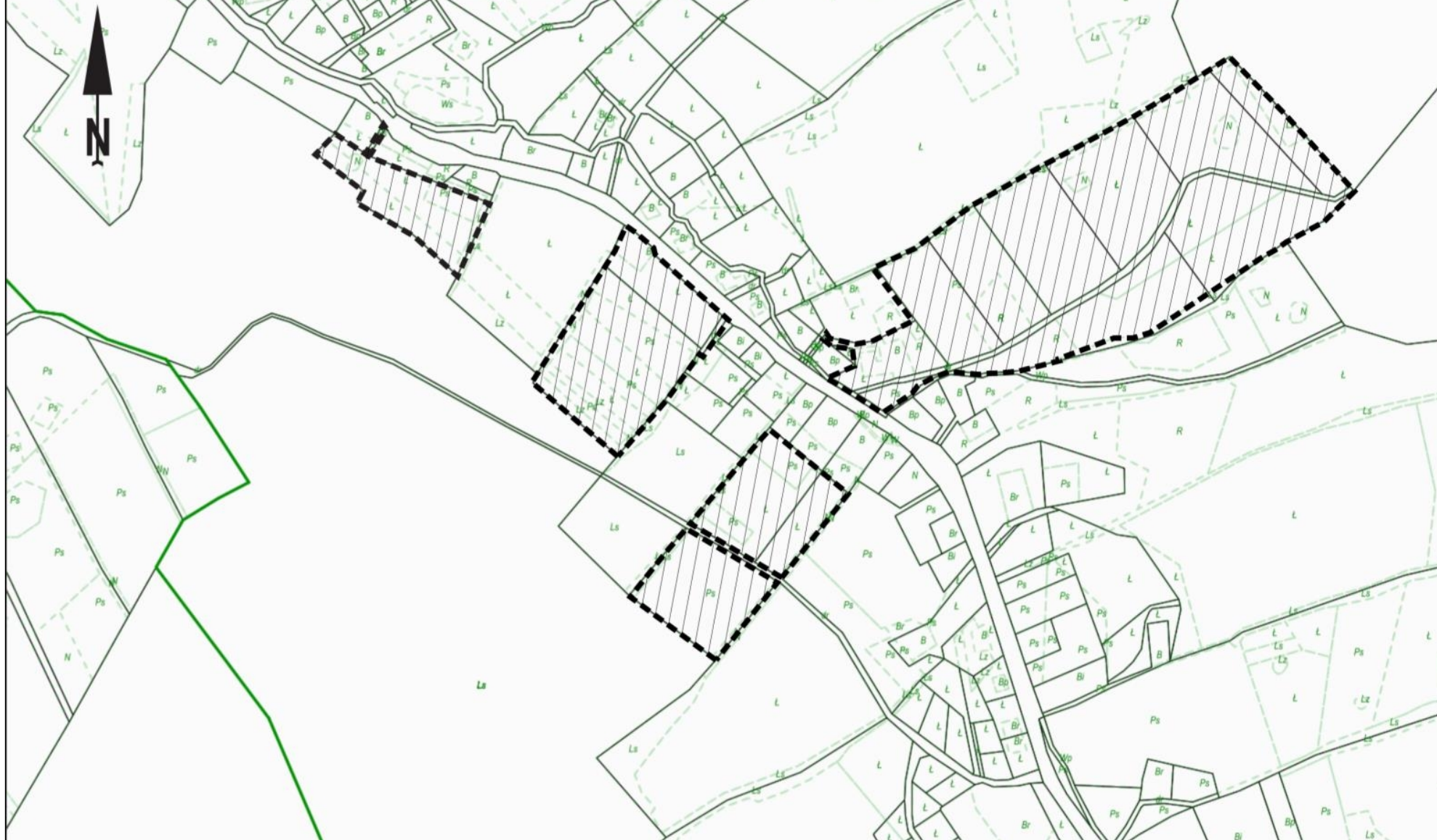
Ustalony zakres prac planistycznych nawiązuje do charakteru przedmiotu opracowania planu i obejmował będzie:

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 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 zaopatrzonych 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

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Rzeczką, gm. Walim

SKALA 1:5000



Uzasadnienie

Tereny proponowane do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Rzeczką, gm. Walim zlokalizowane są w południowej części wsi. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 11 ha i w swoich granicach obejmuje dz. nr: 140/7, 141/1, 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7, 141/8, 143/1, 143/2, 145/1, 102/2, 105/2, 109/1, 162, 163/6, 163/7. Obecnie teren ten stanowią łąki, pastwiska i nieużytki, za wyjątkiem działki nr 140/7, zabudowanej obiektem gastronomicznym z funkcją hotelową.

Dla części omawianego obszaru obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

-części wsi Rzeczką w Gminie Walim, zawiedzonego uchwałą nr XXXIII/167/2001 Rady Gminy Walim z dnia 26.04.2001r.

-obszaru położonego w obrębie wsi Rzeczką, gm. Walim zawiedzonego uchwałą nr IX/45/2007 Rady Gminy Walim z dnia 26.04.2007r.

Zgodnie z ww. planami przedmiotowe działki przeznaczone są pod użytki zielone oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla części nieruchomości brak jest obowiązującego planu.

Sporządzenie planu ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności oraz stworzenie warunków dla rozwoju istniejącego obiektu gastronomiczno-hotelowego.

Mając na uwadze uwarunkowania, potencjał i atrakcyjności wsi Rzeczką, zasadnym jest zmiana obowiązujących planów miejscowych, co niewątpliwie poszerzy ofertę inwestycyjną ukierunkowaną na turystyczny rozwój wsi.

Na podstawie wyników analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walim, zatwierdzonego uchwałą VI/18/98 Rady Gminy w Walimiu z dnia 30 grudnia 1998 r., z późn. zm., opracowanie planu dla obszarów wskazanych w załączniku do uchwały uznaje się za zasadne.