

Projekt

z dnia 17 września 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXX/277/2021
RADY GMINY WALIM**

z dnia 28 września 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego w rejonie ul. Leśnej we wsi Zagórze Śląskie, 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 2021r. poz. 1372) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Gminy Walim uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego **w rejonie ul. Leśnej we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim.**

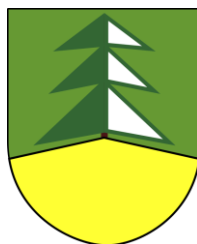
2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik graficzny do uchwały w skali 1:5000.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka



**Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ul. Leśnej we wsi Zagórze Śląskie, 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

wrzesień 2021r.

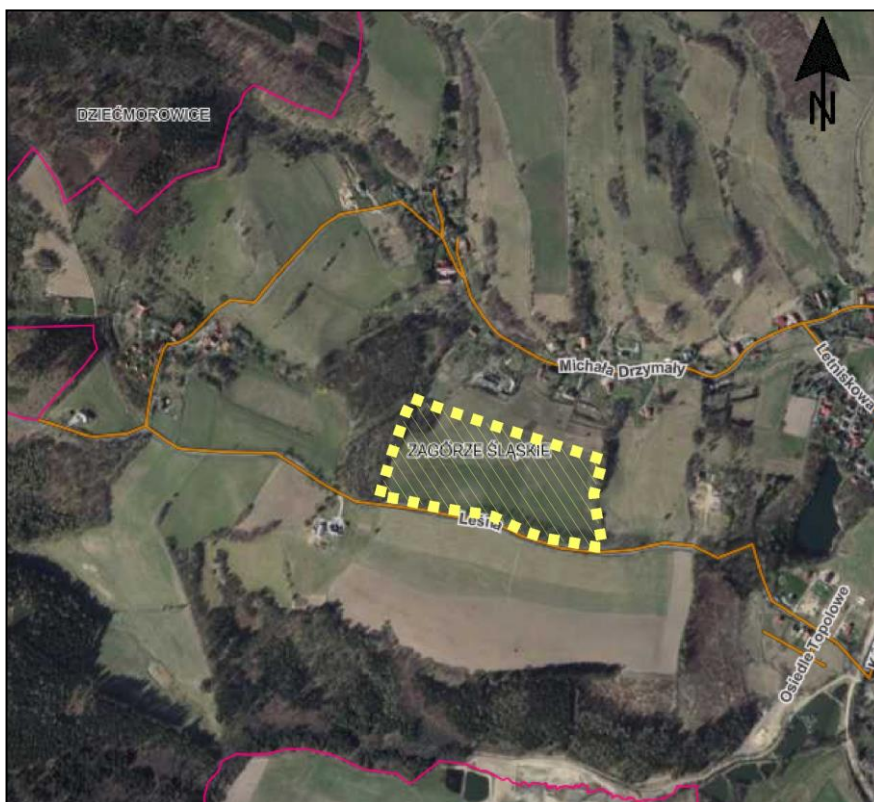
Analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium dla uchwały

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego dla obszaru położonego w rejonie ul. Leśnej we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy Walim w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Leśnej we wsi Zagórze Śląskie, 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. Leśnej we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim, zlokalizowany jest w zachodniej części wsi Zagórze Śląskie, bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 3368 biegnącej w kierunku Dziećmorowic. Przedmiotowy obszar ograniczony jest od północy i wschodu terenami pól uprawnych, od południa ul. Leśną, a od wschodu terenami zadrzewionych nieużytków. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 7,3 ha i obejmuje działkę nr 434 oraz fragment dz. nr 244/2, które stanowią teren prywatny i część dz. nr 245 stanowiącej drogę gminną.

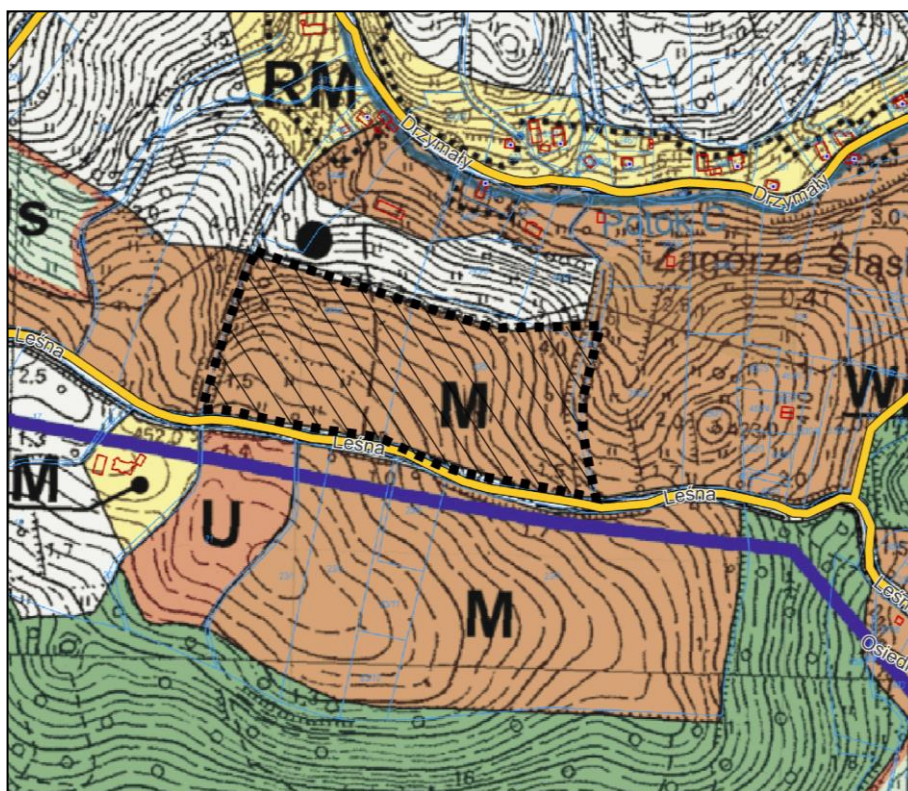


Rys.1. Obszar proponowany do objęcia planem

Mając na uwadze rosnące zainteresowanie nowymi terenami inwestycyjnymi w granicach wsi Zagórze Śląskie oraz lokalizację omawianych terenów przy drodze powiatowej, zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jest jak najbardziej uzasadniona.

- **Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim,** zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Walim uchwałą nr XXVII/230/2021 z dnia 27 kwietnia 2021r.

W wyniku analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walim stwierdzono, że przedmiotowy teren położony jest w obszarze oznaczonym na rysunku studium jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowo – rekreacyjna (z dopuszczeniem usług podstawowych).



Rys. 2. Wyrzys ze Studium

W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdza się, że planowane rozwiązania, co do planowanego sposobu zagospodarowania tj. wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, 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;

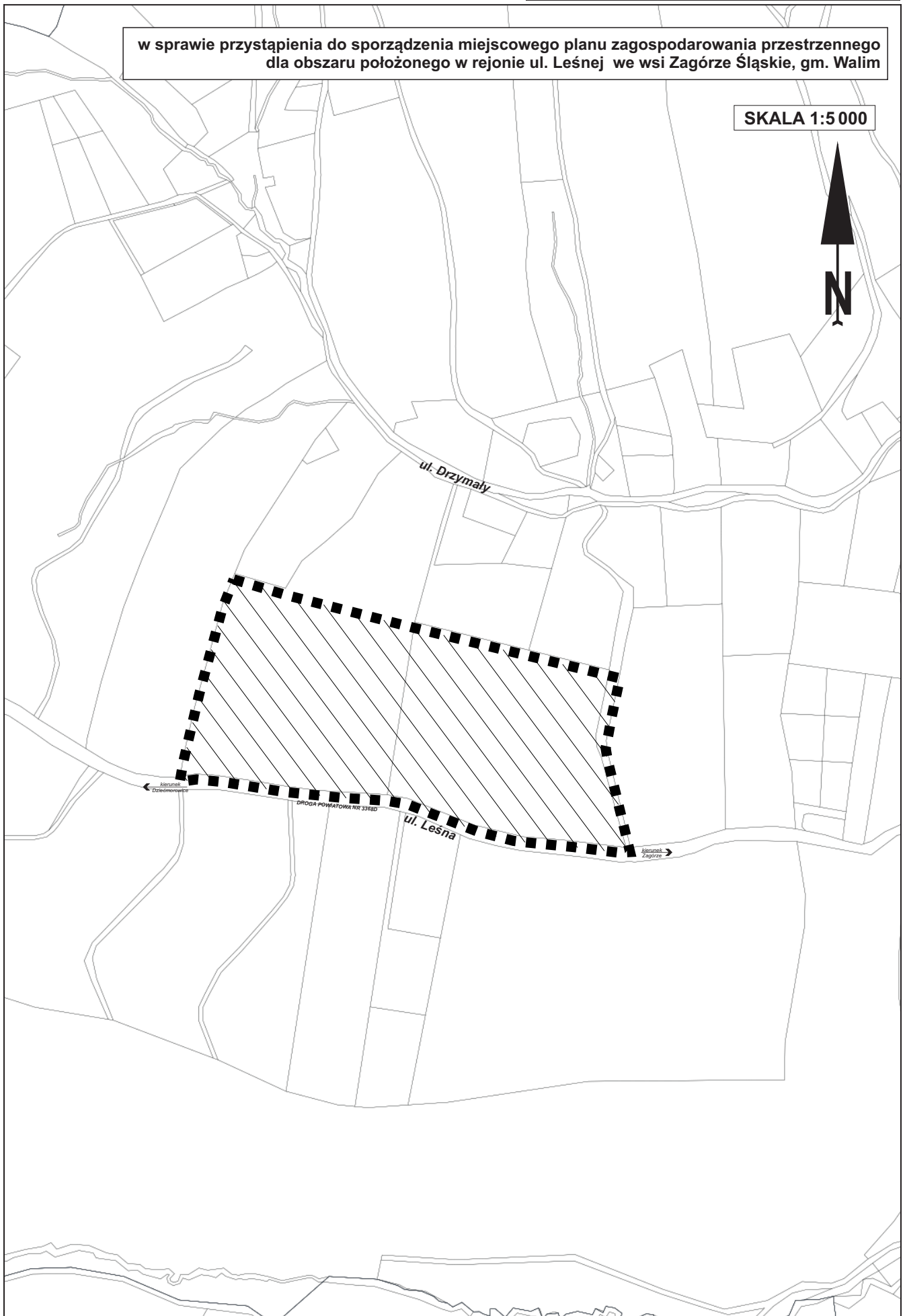
2. Pozyskanie materiałów wyjściowych warunkujących wykonanie opracowania – między innymi wniosków do planu, niezbędnych analiz itp;
3. Wykonanie projektu planu z następującym zakresem ustaleń planu, zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - przeznaczenie terenów oraz 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 zaopatrzone 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 obszaru położonego w rejonie ul. Leśnej we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim

SKALA 1:5 000



 - granice obszaru objętego planem

Uzasadnienie

Do sporządzenia planu przystępuje się na wniosek właściciela terenu

Teren proponowany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego **w rejonie ul. Leśnej we wsi Zagórze Śląskie**, gm. Walim, obejmuje działkę nr 434 oraz fragment dz. nr 244/2, które stanowią teren prywatny i część dz. nr 245 stanowiącej drogę gminną. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 7,3 ha

Teren, proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Leśnej we wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim, zlokalizowany jest w zachodniej części wsi Zagórze Śląskie, bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 3368 biegnącej w kierunku Dzieńmorowic. Ograniczony jest od północy i wschodu terenami pól uprawnych, od południa ul. Leśną, a od wschodu terenami zadrzewionych nieużytków.

Sporządzenie planu ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 nr XXVII/230/2021 z dnia 27 kwietnia 2021r., opracowanie planu dla obszaru wskazanego w załączniku do uchwały uznaje się za zasadne.