

Uchwała nr XII/66/15
Rady Gminy Domaniów
z dnia 30 października 2015 roku
w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Gminy Domaniów uchwala, co następuje:

§1.

Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów – uchwalonego uchwałą Rady Gminy Domaniów Nr XXIX/187/13 z dnia 21 lutego 2013 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 23 lipca 2013 r., poz. 4463.

§2.

Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem zmiany planu.

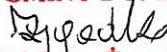
§3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.

§4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DOMANIÓW


Zdzisław Żygadło

Województwo: dolnośląskie
Powiat: oławski
Gmina: Domaniów
Obręb: 0014_Piskorzów

Załącznik graficzny
do uchwały nr XII/66/15
Rady Gminy Domaniów
z dnia 30 października 2015 roku

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DOMANIÓW

Zygadło

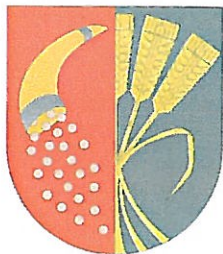
Zdzisław Żygadło

RADA GMINY
55-216 DOMANIÓW
woj. dolnośląskie



Legenda:

— granica obszaru objętego projektem zmiany planu



WÓJT GMINY DOMANIÓW

PP.671.9.2015

ANALIZY

przeprowadzone przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do
sporządzenia **zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów**

[opracowane zgodnie z wymaganiami art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199, z późn. zm.)].

Opracował:
mgr inż. Krzysztof Witkowski
inspektor ds. planowania przestrzennego
w Urzędzie Gminy w Domaniowie

Domaniów, dnia 12 października 2015 r.

Spis treści

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.....	3
1) Granice obszaru objętego analizami.....	3
2) Aktualny stan zagospodarowania terenów analizowanych.	4
3) Uwarunkowania wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych analizą.	5
4) Cel sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz charakterystyka przewidywanych rozwiązań.	7
5) Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium”.	8
2. Materiały geodezyjne.....	10
3. Zakres prac planistycznych.....	10

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.

1) Granice obszaru objętego analizami.

Analizą objęty jest obszar wsi Piskorzów w gminie Domaniów, w granicach określonych na rys. 1 – objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzówek w gminie Domaniów (uchwalonego Nr XXIX/187/13 Rady Gminy Domaniów z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów – ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 23 lipca 2013r., poz. 4463) – w związku z koniecznością zmiany ustaleń dla przedmiotowego obszaru wynikających z tegoż planu miejscowego.

Decyzja o objęciu analizami całego obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym jest spowodowana zamiarem wprowadzenia zmian dla wielu terenów. Uzasadnione jest więc objęcie analizą całego wyżej wymienionego obszaru, a nie poszczególnych terenów, i w konsekwencji zmiana całego rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów tak aby zachować jednolitość tego dokumentu.

Ponadto objęcie zmianą całego tego obszaru pozwoli na wprowadzenie w trakcie sporządzania projektu zmian zapisów, które zostaną zauważone w trakcie prac planistycznych a nie mogły zostać przewidziane w momencie sporządzania niniejszych analiz.



Rys. 1. Granica obszaru analizowanego.

2) Aktualny stan zagospodarowania terenów analizowanych.

Miejscowość Piskorzów położona jest w północnej części Gminy Domaniów, w odległości około 3,3 km na północ od wsi Domaniów.

Obecnie większość terenów w analizowanym obszarze to tereny rolne zabudowane budynkami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych, występują jednak również budynki mieszkalne jednorodzinne nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych. Brak jest terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

W centralnej części wsi znajduje się kościół – wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/1278/419/W z dnia 30 września 1978 r. – oraz świetlica wiejska wraz z remizą strażacką.

Zlokalizowany jest tu jeden sklep spożywczy. W północnej części miejscowości znajduje się boisko sportowe, a tuż za nim teren zabytkowego cmentarza.



Rys. 2. Aktualny stan zagospodarowania terenów analizowanych.
Źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl/>

Główny układ komunikacyjny wsi Piskorzów stanowią: droga wojewódzka nr 346 (relacji Olawa-Środa Śląska) oraz drogi powiatowe (nr 1590D – relacji Domaniów-Piskorzówek-Piskorzów-droga wojewódzka nr 346). Wyżej wymienione drogi posiadają jezdnię asfaltową.

jednak w pasie drogi wojewódzkiej. Chodnik obustronny posiada droga powiatowa przebiegająca przez prawie całą wieś. W miejscowości brak jest dróg zaliczonych do kategorii dróg gminnych (publicznych). Wszystkie drogi, których właścicielem jest Gmina Domaniów, są drogami wewnętrznymi. Wśród tychże dróg wewnętrznych część posiadają nawierzchnie utwardzoną kruszywem łamanym zagęszczanym mechanicznie, a część nawierzchnie nieutwardzoną (gruntową).

3) Uwarunkowania wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych analizą.

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów (Uchwałą Nr XXIX/187/13 Rady Gminy Domaniów z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów – ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 23 lipca 2013r., poz. 4463).

W planie tym większość terenów zabudowanych przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych – zgodnie z ich dotychczasowym użytkowaniem. Wprowadzone na tych terenach nieprzekraczalne linie zabudowy zapewniają ochronę ładu przestrzennego, poprzez ograniczenia możliwości zabudowy niezabudowanych dotychczas części działek.

Niektóre nieruchomości zabudowane przeznaczone są wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wobec faktu znajdowania się na nich wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalnych i gospodarczych, które przestały pełnić funkcje zabudowy zagrodowej.

Na większości terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzono linie zabudowy pozwalające na wprowadzenie nowej zabudowy i gwarantujące zachowanie ładu przestrzennego. Plan nie przewiduje przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W planie wskazano również tereny pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, gwarantujące możliwość rozwoju wsi poprzez lokalizacje różnego rodzaju usług jako uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej np. sklep spożywczy itd.

Tereny wskazane w planie wyłącznie pod zabudowę usługową to nieruchomości, na których zlokalizowany jest kościół, świetlica wiejska wraz z remizą strażacką i sklep spożywczy.

Teren, na którym zlokalizowane jest boisko sportowe oznaczony został jako teren sportu i rekreacji (symbol IUS).

W niniejszym planie miejscowym wskazano również przeznaczenie większości dróg wewnętrznych, będących własnością Gminy Domaniów, pod drogi publiczne, co będzie generować dodatkowe koszty dla gminy w przypadku przebudowy tych dróg, gdyż wówczas konieczne będzie dostosowanie ich parametrów do wytycznych zawartych w przepisach dotyczących budowy dróg publicznych.

4) Cel sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz charakterystyka przewidywanych rozwiązań.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów jest:

- i. korekta ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 3U w zakresie rodzaju dachu, poprzez dopuszczenie dachu płaskiego (zgodnie z obecnym stanem faktycznym),
- ii. korekta zapisów w zakresie odprowadzania ścieków,
- iii. wprowadzenie rozwiązań dopuszczających pokrycie dachów budynków innych niż mieszkalne blachą dachówkopodobną o wysokości przetłoczenia nie większej niż 15 mm – analogicznie jak m.in. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów,
- iv. zmiana przeznaczenia terenów dróg dojazdowych (oznaczonych symbolami KDD, czyli jako tereny dróg publicznych) na tereny dróg wewnętrznych (symbol KDW) – tereny stanowi obecnie faktycznie drogi wewnętrzne, ich zaliczenie do kategorii dróg publicznych skutkowałoby koniecznością dostosowania parametrów technicznych do wymogów zawartych w obowiązujących przepisach co nie znajduje ekonomicznego uzasadnienia (nie jest planowane zaliczenie tych dróg do kategorii dróg gminnych zgodnie z ustawą o drogach publicznych).

Wprowadzenie zmian w obowiązującym planie miejscowym umożliwi zrealizowanie inwestycji planowanych na terenie 3U tj. przebudowie świetlicy wiejskiej polegającej na budowie kominka wraz z kominem – bez konieczności ponoszenia znacznych kosztów ze strony Gminy Domaniów związanych z wykonaniem na tym budynku dachu dwuspadowego. Obecne zapisy planu dla tego terenu nakazują wykonanie dachu dwuspadowego o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych mieszczącym się w przedziale 38°-45°.

Celem zmiany planu jest również korekta zapisów dotyczących odprowadzania ścieków, aby doprowadzić do zgodności z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1399, z późn. zm.) tj. dopuszczenia możliwości budowy przydomowych oczyszczalni ścieków, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej.

Przewidywane jest również wprowadzenie zapisów dopuszczających stosowanie pokrycia dachów budynków innych niż mieszkalne blachą dachówkopodobną o wysokości przetłoczenia nie większej niż 15 mm. Rozwiązania takie zostały wprowadzone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów (uchwalonym Uchwałą Nr XI.VIII/319/14 Rady Gminy Domaniów z dnia 30 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 października 2014 roku, poz. 4243) i spotkały się z akceptacją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który uzgodnił projekt planu przed jego uchwaleniem.

Ponadto zmiany będą dotyczyć przeznaczenia dróg (będących obecnie w rzeczywistości drogami wewnętrznymi) oznaczonych obecnie w planie jako drogi publiczne. Działania takie mają na celu zagwarantowanie należytego wypełnienia obowiązków gminy, bez konieczności ponoszenia znacznych nakładów finansowych na działania polegające na dostosowaniu tych dróg wewnętrznych do paramentów wymaganych obowiązującymi przepisami dla dróg publicznych. Brak jest ekonomicznego uzasadnienia działań polegających na przekształcaniu obecnych dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych bowiem większość dróg wewnętrznych pełni funkcję dróg dojazdowych do istniejących zabudowań oraz gruntów rolnych – drogi te mają za zadanie umożliwienie mieszkańcom dojazdu do swoich domostw, a nie obsługę komunikacyjną gminy i nie stanowią ważnych szlaków komunikacyjnych, tak więc nie ma potrzeby nadawania im statutu dróg publicznych.

5) Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium”.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaniów” (uchwalonym uchwałą nr XXIX/164/01 Rady Gminy Domaniów z dnia 11 września 2001r., zmienionym uchwałą nr XLIII/206/10 Rady Gminy Domaniów z dnia 19 maja 2010r. i uchwałą nr XLIV/292/2014 Rady Gminy Domaniów z dnia 15 kwietnia 2014 r. oraz uchwałą nr V/27/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 18 marca 2015 roku) większość terenów na których planowane jest wprowadzenie zmian oznaczona jest jako tereny zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej (symbol: MNU).

Przewidywane korekty ustaleń planu obejmują również oznaczone w studium tereny usług (symbol: U) – działka nr 167, na której znajduje się budynek świetlicy wiejskiej.

Ustalenia dla wyżej wymienionych terenów przedstawiają się następująco:

„MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej

- funkcje dominujące:
 - zabudowa zagrodowa,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
- funkcje uzupełniające:
 - zabudowa usługowa,
 - istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zieleń towarzysząca,
 - urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne i miejsca postojowe.”

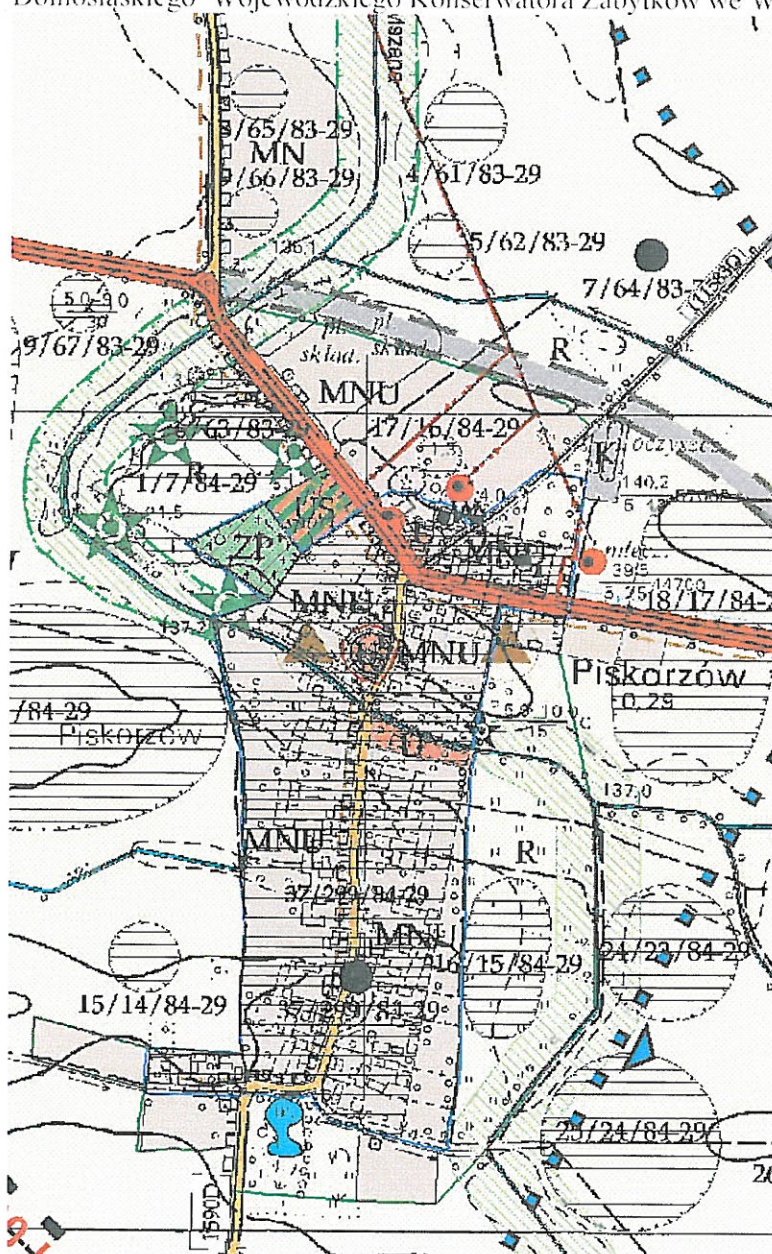
„U - tereny zabudowy usługowej

- funkcja dominująca:
 - zabudowa usługowa,
- funkcje uzupełniające:
 - zabudowa mieszkaniowa zbiorowa (hotele, motele itp.);
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zieleń towarzysząca,

- urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne i miejsca postojowe.”

Wszystkie działki, na których faktycznie zlokalizowane są drogi wewnętrzne (oznaczone w obowiązującym planie jako tereny pod drogi publiczne) zlokalizowane są w granicach wyżej wymienionych terenów zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej. Planowana zmiana oznaczenia tych dróg wewnętrznych będzie zgodna z ustaleniami studium.

Studium nie zawiera zapisów regulujących typ dachu dla terenów zabudowy usługowej. Zatem określone w obowiązującym planie zapisy mogą ulec zmianie, po uzyskaniu uzgodnienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.



Rys. 5. Oznaczenie terenu obszaru w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaniów.

Źródło: Uchwała nr V/27/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 18 marca 2015 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaniów.

Projekt przedmiotowego planu zostanie sporządzony zgodnie z ustaleniami Studium, w myśl art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Materiały geodezyjne.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199) „Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.”

Z uwagi na duży obszar objęty opracowaniem rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 pozyskanej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Oławie – zgodnie z treścią §5 ust 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (DZ. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587).

3. Zakres prac planistycznych.

Zakres planu miejscowego, wymagany zakres i skala projektu oraz kolejne etapy działania, które muszą zostać wykonane podczas sporządzania planu miejscowego określają przepisy art. 15, art. 16 i art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prace planistyczne zostaną przeprowadzone zgodnie z ww. przepisami.

Jednakże, wobec braku zamiaru wprowadzania zmian skutkujących koniecznością uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, nie będzie konieczne sporządzanie wniosku, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 909, z późn. zm.).

WÓJT

mgr inż. Wojciech Głogulski