

Uchwała nr XII/67/15
Rady Gminy Domaniów
z dnia 30 października 2015 roku
w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Domaniów 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 Domaniów w gminie Domaniów – uchwalonego uchwałą Rady Gminy Domaniów Nr XLVIII/319/14 z dnia 30 września 2014 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 października 2014 r., poz. 4243.

§2.

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

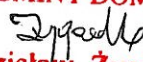
§3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.

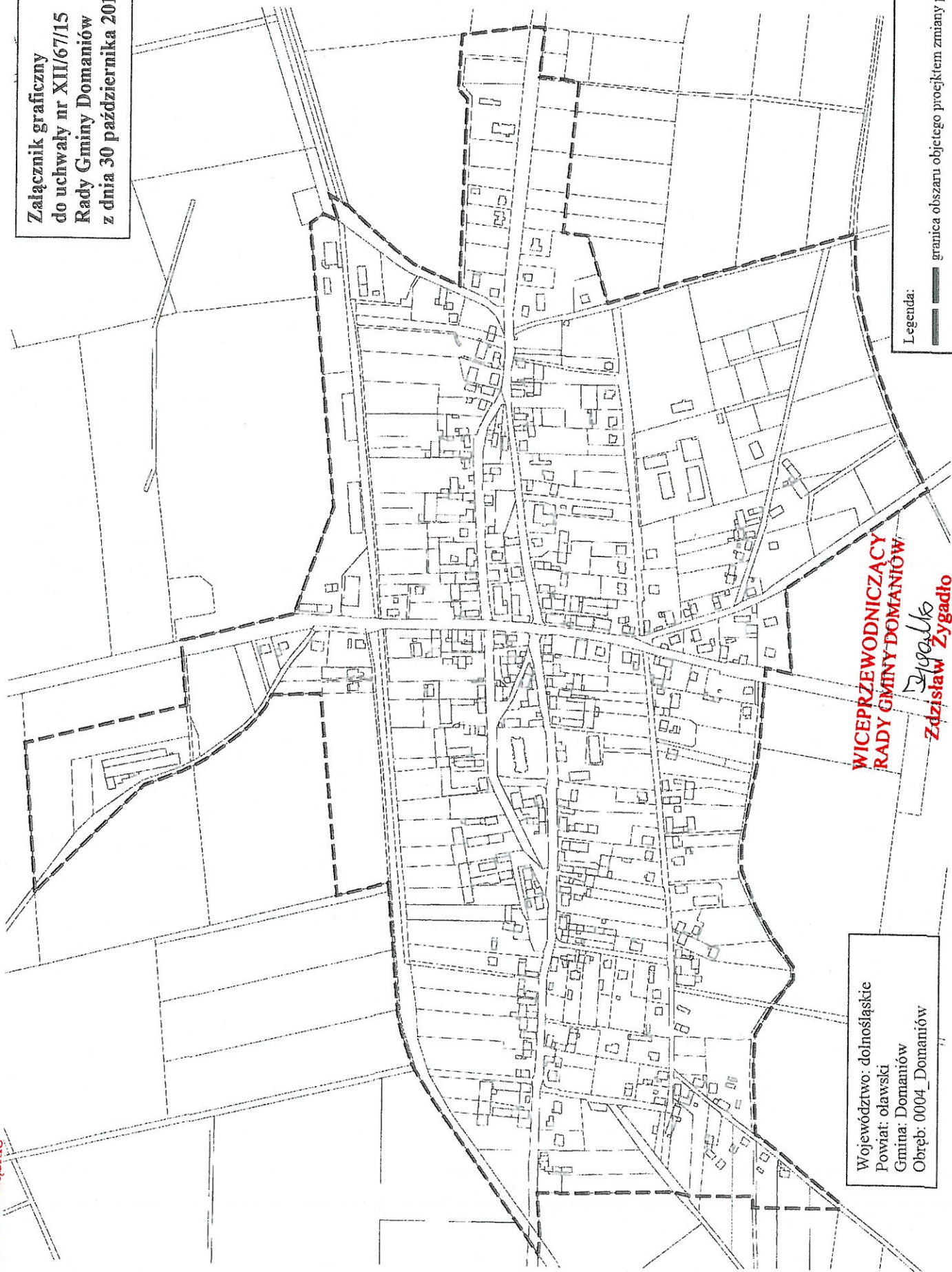
§4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DOMANIÓW


Zdzisław Żygadło

Załącznik graficzny
do uchwały nr XII/67/15
Rady Gminy Domaniów
z dnia 30 października 2015 roku



WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DOMANIÓW

Zygalski
Zdzisław Zygałto

Województwo: dolnośląskie
Powiat: olawski
Gmina: Domaniów
Obręb: 0004_Domaniów

Legenda:
— granica obszaru objętego projektem zmiany planu



WÓJT GMINY DOMANIÓW

PP.671.7.2015

ANALIZY

przeprowadzone przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do
sporządzenia **zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Domaniów 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 8 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 terenu objętego 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 Domaniów w gminie Domaniów, w granicach określonych na rys. 1, objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów (uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/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) – w związku z koniecznością zmiany jego ustaleń.

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 Domaniów 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.
Źródło: Opracowanie własne.

2) Aktualny stan zagospodarowania terenów analizowanych.

Miejscowość Domaniów znajduje się w centralnej części Gminy Domaniów. Mieści się tu Urząd Gminy, Gminny Ośrodek Kultury, Zespół Szkół im. Jana Pawła II, bank oraz ośrodek zdrowia, a także zlokalizowane są liczne usługi takie jak fryzjer, kwiaciarnia, sklepy spożywcze, hurtownia materiałów budowlanych itd.

W pobliżu kościoła i Gminnego Ośrodka Kultury usytuowany jest plac zabaw dla dzieci. W północnej części miejscowości (w kierunku wsi Piskorzówek) prowadzona jest produkcja opakowań z tektury przez firmę MAKART-BOX (teren oznaczony w obowiązującym planie miejscowym symbolem 1P/U), natomiast przy ulicy Akacyjowej zlokalizowana jest piekarnia oraz zakład KTM specjalizujący się w remontach i modernizacji specjalistycznych środków transportu m.in. cystern, naczep oraz przyczep do przewozu materiałów sypkich i spożywczych.

We wsi mieści się również Spółdzielnia Kólek Rolniczych.

Na analizowanym obszarze występują tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi – wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, zabudowane budynkami usługowymi i budynkami produkcyjnymi. Większość budynków to zabudowania historyczne, zwłaszcza budynki gospodarcze, jednakże występują też budynki powstałe w latach 80-tych i 90-tych XX wieku oraz wciąż powstają nowe zabudowania.

Na terenie miejscowości występują również nieruchomości niezabudowane, a także częściowo zabudowane posiadające dość znaczne tereny wolne od zabudowy i możliwe do zagospodarowania.

Przez Domaniów przebiegają dwie drogi powiatowe (nr 1595D – relacji Skrzypnik-Domaniów-Kuchary i nr 1590D – relacji Kończyce-Domaniów-Piskorzówek) stanowiące główny układ komunikacyjny, posiadające jezdnię asfaltową i chodniki. W miejscowości znajdują się również trzy drogi gminne (tzn. zaliczone do kategorii dróg publicznych): nr 111587D, nr 111589D i nr 111590D, wśród których dwie posiadają nawierzchnie asfaltowe a jedna nawierzchnię utwardzoną kruszywem łamanym zagęszczanym mechanicznie. Pozostałe drogi, których właścicielem i zarządcą jest Gmina Domaniów, stanowią drogi wewnętrzne, spośród których część posiadają nawierzchnie utwardzoną kruszywem łamanym zagęszczanym mechanicznie a część nawierzchnie nieutwardzoną. Na terenie wsi występują również drogi wewnętrzne będące własnością osób fizycznych, mające za zadanie obsługę komunikacyjną nieruchomości powstałych w wyniku podziałów dużych działek, posiadające głównie nawierzchnie nieutwardzone.

Na analizowanym terenie brak jest większych terenów zielonych urządzonych, mogących służyć do celów rekreacyjno-wypoczynkowych. Trwają jednak prace nad odpowiednim zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanego przy istniejącym placu zabaw (naprzeciwko Gminnego Centrum Kultury), mające na celu urządzenie terenów zielonych wyposażonych w ścieżki, ławki, kosze na śmieci i inne elementy pozwalające na wypoczynek.

Jedynym terenem sportowym ogólnodostępnym dla mieszkańców jest obecnie boisko trawiaste do gry w piłkę nożną, zlokalizowane na działce nr 145 (w sąsiedztwie szkoły).



Rys. 2. Aktualny stan zagospodarowania analizowanego terenu.

Źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl/>

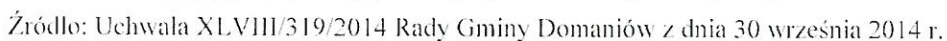
3) Uwarunkowania wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego analizą.

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów (Uchwałą Nr XLVIII/319/2014 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). W planie tym część terenów przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, część wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a część pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Występują również tereny przeznaczone wyłącznie pod zabudowę usługową, produkcyjno-usługową, sportu i rekreacji, a także zieleni urządzonej.

Ustalenia przedmiotowego planu przedstawiają się następująco:

- na większości terenów dopuszczona została zabudowa o maksymalnej wysokości 9 m, z nielicznymi wyjątkami którymi są: zachowanie cech historycznych (w ty wysokości) dla budynku chronionego ustaleniami planu oraz dopuszczenie na terenach zabudowy zagrodowej budynków gospodarczych i inwentarskich o maksymalnej wysokości 10 m.
- intensywność zabudowy mieści się w przedziale od 0,1 do 0,6 – w zależności od rodzaju przeznaczenia terenu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi od 30% do 80% – w zależności od rodzaju przeznaczenia terenu,
- wymogi określające rodzaj dachów narzucają głównie dachy o kącie nachylenia od 38 do 45°, posiadające dwie wzajemnie symetryczne pod kątem nachylenia główne połacie dachowe, z nielicznymi wyjątkami dla niektórych terenów (głównie usługowych i produkcyjnych) na których dopuszczono każdy typ dachów,
- wymagane pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych i większości budynków usługowych to dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym, natomiast dla obiektów innych (np. gospodarczych, inwentarskich, wiat itp.) dopuszczono pokrycie z blachy dachówkopodobnej o wysokości przetłoczenia nie większej niż 15 mm.

- Ponadto na całym obszarze objętym planem dopuszczono realizację sieci układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, w tym ścieżek rowerowych, elektroenergetycznych linii zasilających SN i WN i telekomunikacyjnych linii kablowych oraz kanalizacji kablowej. Plan dopuszczał również na całym jego obszarze sytuowanie dróg wewnętrznych, jednakże po złożeniu przez Wojewodę Dolnośląskiego skargi na te zapisy Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2015r. (sygn. akt: II SA/Wr 142/15) uchylił te zapisy, z uwagi na (zdaniem sądu) brak określenia w planie paramentów dla dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego.



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

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze jest zmiana przeznaczenia niektórych terenów, których obecne przeznaczenie uniemożliwia ich właściwe zagospodarowanie.

Przewidywane zmiany:

- zmiana przeznaczenia działki nr 14/2, której właścicielem jest Gmina Domaniów, pod tereny zieleni urządzonej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych (na rzeczonej planowane jest bowiem wybudowanie boiska sportowego z nawierzchnią poliuretanową oraz nasadzenie zieleni – zgodnie z wskazanymi zadaniami realizowanymi w ramach funduszu sołeckiego przez Sołectwo Domaniów),
- zmiana przeznaczenia działki nr 43/1 i 43/2, które obecnie są oznaczone jako tere zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (działka nr 43/1 jest typową działką budowlaną zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, a na działce nr 43/2 właściciel planuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i zwrócił się z wnioskiem o zmianę przeznaczenia tejże działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną),
- przeznaczenie działki nr 146/15, której właścicielem jest Gmina Domaniów, pod teren drogi wewnętrznej (symbol KDW), mającej zapewnić dostęp do drogi publicznej działkom usytuowanym bezpośrednio przy tej drodze; obecnie działka ta oznaczona jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol 26MN),
- wprowadzenie linii zabudowy dla działek nr 146/15, 146/16, 146/17, 146/18, 146/19, 146/20, 146/21, 146/22, 146/23, 146/24, znajdujących się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol 26MN), w stosunku do wyżej wymienionej działki nr 146/25 mającej zostać oznaczonej jako droga wewnętrzna (symbol KDW),
- zmiana przeznaczenia niektórych dróg będących obecnie w rzeczywistości drogami wewnętrznymi, a przeznaczonych w planie pod teren dróg publicznych, w celu zagwarantowania należytego wypełnienia obowiązków gminy bez konieczności ponoszenia znacznych nakładów finansowych na działania polegające na dostosowaniu tych dróg do parametrów wymaganych obowiązującymi przepisami dla dróg publicznych (brak jest ekonomicznego uzasadnienia dla takich działań 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; wśród dróg wewnętrznych występują również drogi należące do osób prywatnych, które w obowiązującym planie zostały także oznaczone jako tereny dróg publicznych, co wiąże się z dodatkowymi obciążeniami dla budżetu gminy);

- zmiana przeznaczenia działki nr 381/1, oznaczonej w planie jako teren teren wód powierzchniowych śródlądowych (symbol: 5WS), z uwagi na fakt iż zaznaczony w ten sposób został rów melioracyjny znajdujący się na kopii mapy, na której sporządzany był obowiązujący plan miejscowy, który w rzeczywistości nie istnieje i nie uzasadnione jest jego odtworzenie z uwagi na obecne zainwestowanie terenu oraz brak terenów rolniczych w sąsiedztwie,
- wprowadzenie zapisów na terenie 7U pozwalających na zagospodarowanie pomieszczeń znajdujących się w budynku ośrodka zdrowia (na I piętrze) jako mieszkania socjalne.

Wymienione wyżej przewidywane do wprowadzenia zmiany są możliwe do wprowadzenia.

W trakcie prac nad sporządzeniem zmiany przedmiotowego planu miejscowego możliwe będzie wprowadzenie innych zmian, których nie dało się przewidzieć przed przystąpieniem do tejże zmiany, a których wprowadzenie będzie konieczne i uzasadnione.

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) lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol: MN).

Ustalenia dla wyżej wymienionych terenów przedstawiają się następująco:

„MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

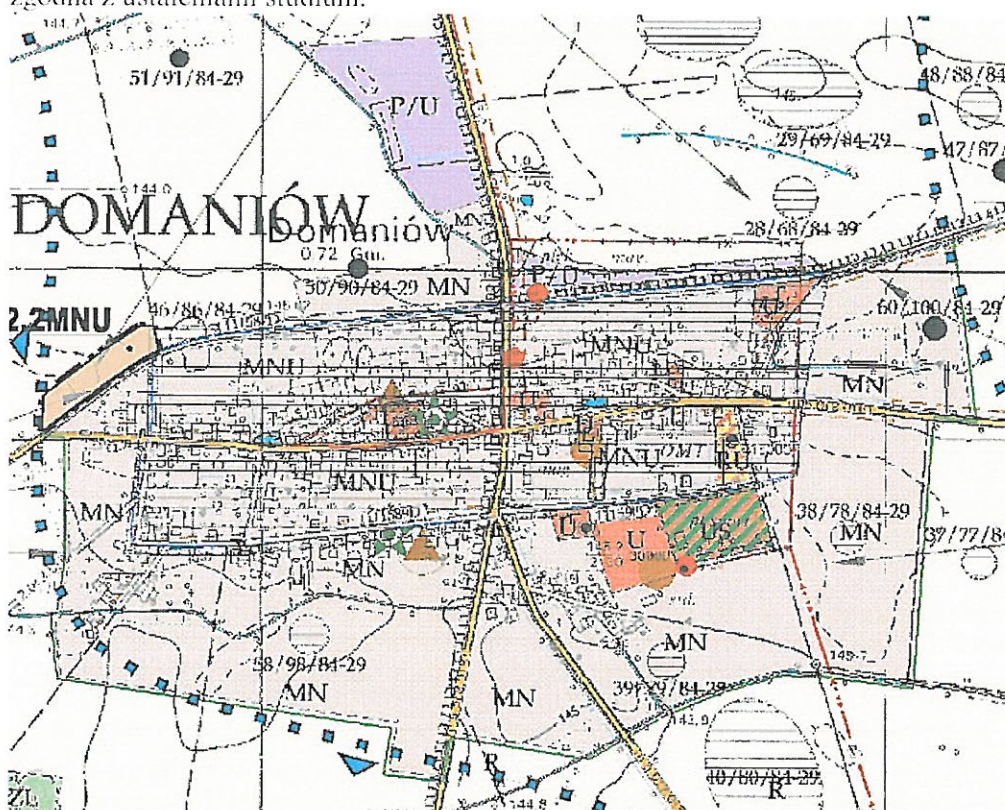
„MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej

- funkcje dominujące:
 - zabudowa zagrodowa,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- funkcje uzupełniające:
 - zabudowa usługowa,
 - istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

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

Przewidywana zmiana przeznaczenia niektórych terenów będzie więc zgodna z ustaleniami studium.

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. Planowana zmiana oznaczenia tych dróg wewnętrznych będzie również zgodna z ustaleniami studium.



Rys. 4. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „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.”

Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 lub 1:500 pozyskanej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Olawie – 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.

W związku ze zmianą przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wprowadzonymi ustawą z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1338), które weszły w życie z dniem 10 października 2015r., planowana zmiana przeznaczenia gruntów rolnych (działki nr 43/2 – stanowiącej grunt rolny klasy II o powierzchni mniejszej niż 0,5 ha) na cele nierolnicze (pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) nie będzie wymagała uzyskania zgody właściwego ministra.

WÓJT

mgr inż. Wojciech Głogulski