

Uchwała nr XII/68/15
Rady Gminy Domaniów
z dnia 30 października 2015 roku
w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Piskorzówek 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 Piskorzówek w gminie Domaniów – uchwalonego uchwałą Rady Gminy Domaniów Nr XXIX/188/13 z dnia 21 lutego 2013 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 17 maja 2013 r., poz. 3211.

§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

Zygadło
Zdzisław Żygadło

Załącznik graficzny
do uchwały nr XII/68/15
Rady Gminy Domaniów
z dnia 30 października 2015 roku



Legenda:

— granica obszaru objętego projektem zmiany planu

Województwo: dolnośląskie
Powiat: olawski
Gmina: Domaniów
Obręb: 0015_Piskorzówek

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY DOMANIÓW

Zdzisław Zyga
Zdzisław Zyga



WÓJT GMINY DOMANIÓW

PP.671.6.2015

ANALIZY

**przeprowadzone przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do
sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Piskorzówek 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 2 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.....	3
3) Uwarunkowania wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego analizą.....	4
4) Cel sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz charakterystyka przewidywanych rozwiązań.	6
5) Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium”.	7
2. Materiały geodezyjne.....	8
3. Zakres prac planistycznych.....	9

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.

1) Granice obszaru objętego analizami.

Analizą objęty jest obszar wsi Piskorzówek w gminie Domaniów, w granicach określonych na rys. 1, objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzówek w gminie Domaniów (uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/188/13 Rady Gminy Domaniów z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzówek w gminie Domaniów – ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 17 maja 2013r., poz. 3211).



Rys. 1. Granica obszaru analizowanego.
Źródło: Opracowanie własne.

2) Aktualny stan zagospodarowania terenów analizowanych.

Miejscowość Piskorzówek znajduje się niemalże w centralnej części Gminy Domaniów, w odległości około 1,5 km na północ od wsi Domaniów. Wieś ma charakter typowo rolniczy.

Obecnie większość terenów w analizowanym obszarze to tereny rolne zabudowane budynkami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych lub pola uprawne. Występują tu jednak również budynki mieszkalne jednorodzinne nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych.

W miejscowości obecnie brak jest świetlicy wiejskiej. Zlokalizowany jest tu jeden sklep spożywczy. W centralnej części wsi znajduje się niewielki park i boisko sportowe.

Znajdują się tu również budynki wielorodzinne, w tym dwór (powstały w 1819 roku, pełniący niegdyś funkcję siedziby szlacheckiej) oraz zabudowania po danym Państwowym Gospodarstwie Rolnym.



Rys. 2. Aktualny stan zagospodarowania terenów analizowanych.

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

Główny układ komunikacyjny wsi Piskorzówek stanowią drogi powiatowe (nr 1590D – relacji Domaniów-Piskorzówek-Piskorzów i nr 1591D – relacji Danielowice-Piskorzówek-Polwica), posiadające jezdnię asfaltową. W całej miejscowości brak jest jednak chodników. W miejscowości nie ma dróg gminnych (tzn. zaliczonych do kategorii dróg publicznych), występują jednak drogi wewnętrzne, których właścicielem i zarządcą jest Gmina Domaniów. Część dróg wewnętrznych posiada nawierzchnie utwardzoną kruszywem łamanym zagęszczanym mechanicznie, a część nawierzchnie nieutwardzoną.

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

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzówek w gminie Domaniów (Uchwałą Nr XXIX/188/13 Rady Gminy Domaniów z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzówek w gminie Domaniów – ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 17 maja 2013r., poz. 3211).

W planie tym część terenów zabudowanych przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych – zgodnie z ich dotychczasowym użytkowaniem. Wprowadzone na tych terenach nieprzekraczalne linie zabudowy zapewniają ochronę ładui przestrzennego, jednocześnie ograniczając w dużym stopniu możliwości zabudowy oraz uniemożliwiając budowę budynków na niezabudowanych dotychczas częściach działek. Są to głównie tereny oznaczone symbolami 1RM, 3RM, 5RM, 6RM, 7R, 8RM, 9 RM, 10 RM i 11 RM.

Znajdujące się w granicach terenów 1RM i 11RM tereny obecnie niezabudowane, stanowiące części nieruchomości usytuowanych bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 1590D, nie będą mogły zostać kiedykolwiek zabudowane wobec braku określenia linii zabudowy od strony dróg wewnętrznych dojazdowych, stanowiących własność Gminy Domaniów.

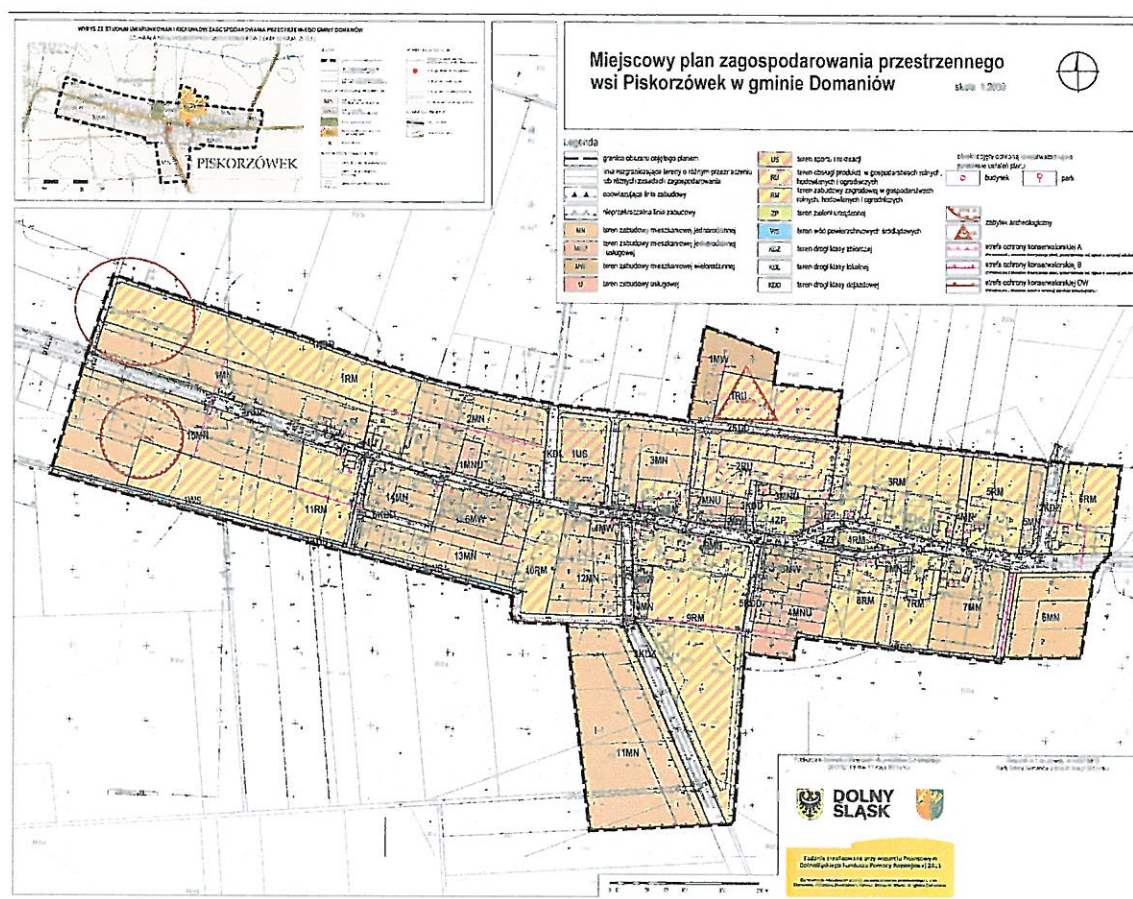
Niektóre nieruchomości zabudowane przeznaczone są wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wobec faktu znajdowania się na nich wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalnych i gospodarczych, które przestały pełnić funkcje zabudowy zagrodowej.

Na większości terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzono linie zabudowy pozwalające na wprowadzenie nowej zabudowy i gwarantujące zachowanie ład przestrzennego. Jednakże występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których wprowadzone linie zabudowy ograniczają w bardzo dużym stopniu możliwość zabudowy niektórych nieruchomości (np. 4MN, 7MN, 8MN) lub nawet wykluczają możliwość zabudowy poszczególnych działek znajdujących się w granicach tych terenów (np. 12MN).

Tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną to nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Zapisy dla tych terenów pozwalają na ich zagospodarowanie we właściwy sposób.

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

Teren, na którym zlokalizowany jest park i boisko sportowe oznaczony został jako teren sportu i rekreacji (symbol IUS), ustalenia dla tego terenu uniemożliwiają jednakże budowę obiektów we frontowej części tej nieruchomości w związku z wprowadzonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.



Rys. 3. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów.

Źródło: Uchwała XLVIII/319/2014 Rady Gminy Domaniów z dnia 30 września 2014 r.

Ponadto ustalenia niniejszego planu miejscowego zabraniają budowy przydomowych oczyszczalni ścieków, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, co jest sprzeczne z treścią obecnie obowiązującej 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.). Plan w momencie uchwalania był zgodny z wówczas obowiązującymi przepisami wyżej wymienionej ustawy, jednak w 2015 roku jej zapisy zostały zmienione. Obecnie przepisy

te dopuszczają budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków, a decyzja należy do właściciela nieruchomości. Skoro przepis rangi ustawowej dopuszcza obydwa rozwiązania to przepisy niższego rzędu, jakimi są zapisy planu miejscowego, nie mogą być z nimi sprzeczne.

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:

- korekta ustaleń w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy na niektórych terenach,
- zmiana zapisów w zakresie odprowadzania ścieków,
- 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~~ *Domaniów*,
- zmiana przeznaczenia dróg oznaczonych jako drogi publiczne dojazdowe (symbol KDD) na drogi wewnętrzne (symbol KDW).

Wprowadzenie zmian w obowiązującym planie miejscowym umożliwi rozwój większości terenów, na których obecne ustalenia w znaczny sposób nie dopuszczają zabudowy.

Konieczność wprowadzenia zmian jest również uzasadniona potrzebami mieszkańców, którzy we wnioskach proszą o korektę zapisów dotyczących linii zabudowy.

Zakłada się więc wprowadzenie dodatkowych linii zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 3RM, 5RM, 6RM, 7R, 8RM, 9 RM, 10 RM i 11 RM, które umożliwią zabudowę tych terenów pozbawianych w całości lub częściowo w miejscach dotychczas wykluczonych. Właściciele niektórych nieruchomości znajdujących się na w/w terenach wniosli o wprowadzenie zmian i dopuszczenie możliwości zabudowy na części tych terenów obecnie pozbawionych linii zabudowy.

Również na nieruchomościach, będących własnością Gminy Domaniów, znajdujących się w granicach terenu 12MN i 1US wprowadzono ograniczenia uniemożliwiające lub utrudniające właściwe zagospodarowanie tych terenów. Działki nr 89/18, 89/19, 89/20 i 89/21, należące do Gminy Domaniów, znajdujące się w granicach terenu oznaczonego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (12MN) w chwili obecnej pozbawione są możliwości zabudowy. Wprowadzone w obowiązującym planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 12MN wykluczają możliwość wybudowania na rzeczonych działkach jakiegokolwiek budynku, pomimo iż działki te przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przedmiotowe działki przewidziane są do sprzedaży, jednak obecne ustalenia planu miejscowego uniemożliwiające ich zabudowę są przyczyną braku zainteresowania kupujących.

Planowane jest wprowadzenie ustaleń umożliwiających zagospodarowanie wyżej wymienionych działek (zmiana linii zabudowy). Do przedmiotowych działek należy także przewidzieć drogę wewnętrzną, która zagwarantuje obsługę komunikacyjną tych nieruchomości.

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 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) i spotkały się z akceptacją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który uzgodnił projekt planu przed jego uchwaleniem.

Ponadto celem zmiany planu jest 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.

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 sportu i rekreacji (symbol: US).

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.”

„US - tereny sportu i rekreacji:

– funkcja dominująca

- obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

– funkcje uzupełniające:

- zabudowa usługowa,
- 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. Planowana zmiana oznaczenia tych dróg wewnętrznych będzie również zgodna z ustaleniami studium.

Studium nie zawiera zapisów regulujących możliwości zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej oraz terenów sportu i rekreacji, w zakresie linii zabudowy. Zatem określone w obowiązującym planie linie zabudowy 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 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.

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