



WÓJT GMINY DOMANIÓW

RIR.671.5.2017

ANALIZY

**przeprowadzone przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy drodze
wojewódzkiej nr 396 w obrębie wsi Brzezimierz 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 2017 r., poz. 1073)].

Sporządził:
mgr inż. Krzysztof Witkowski

Domaniów, dnia 31 października 2017 r.

Spis treści

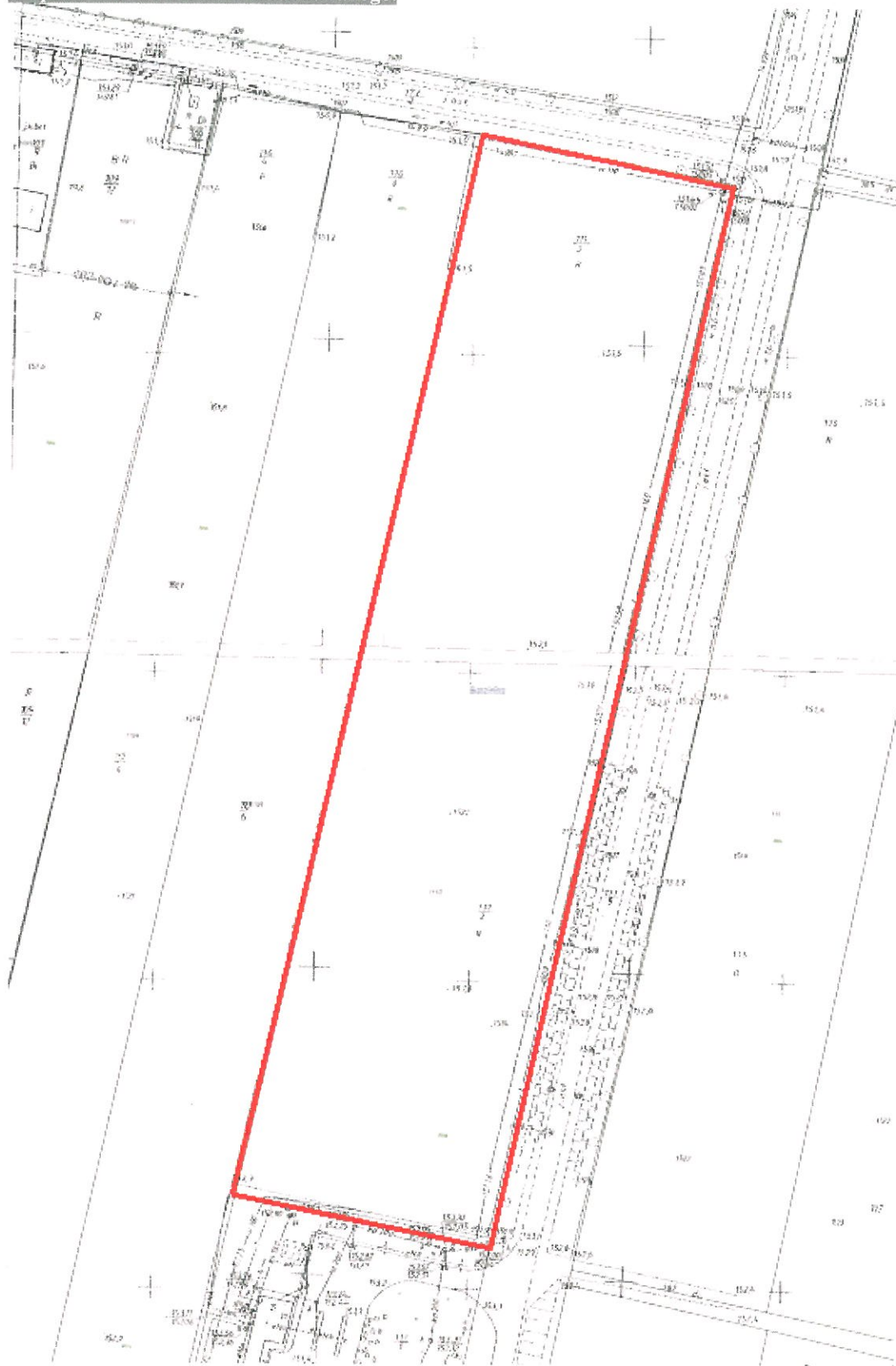
1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.....	3
1) Granice obszaru objętego analizami.	3
2) Aktualny stan zagospodarowania terenów analizowanych.	4
3) Uwarunkowania wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego analizą.	5
4) Cel 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 położony według danych geodezyjnych w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz [Nr 0001] w jednostce ewidencyjnej Domaniów (021502_2), natomiast administracyjnie we wsi Brzezimierz w gminie Domaniów, w granicach określonych na mapie 1.

Mapa 1. Granica obszaru analizowanego.



Źródło: Opracowanie własne.

2) Aktualny stan zagospodarowania terenu analizowanego.

Obszar analizowany usytuowany jest przy drodze wojewódzkiej nr 396 (relacji Bierutów – Oława – Strzelin), w okolicy węzła autostradowego „Brzezimierz” autostrady A4. Jego północno-wschodnia część znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 396 z drogą powiatową nr 1595D. Południowa granica sąsiaduje z kolei z terenem zainwestowanym, na którym ulokowana jest stacja benzynowa i parking dla samochodów ciężarowych.

Obecnie teren objęty analizą użytkowany jest jako grunt rolny – uprawiany. Nad południową częścią obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV (relacji: Dobrzeń – Pasikowice/Wrocław).

Teren ten znajduje się w odległości ponad 300 metrów od zabudowy mieszkaniowej we wsi Brzezimierz. Najbliższe sąsiedztwo to tereny przemysłowe związane z prowadzeniem działalności usługowej oraz grunty użytkowane rolniczo (pola uprawne).

Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej nr 1595D. Teren nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną.

Obszar zlokalizowany jest w okolicy z autostradą A4.

Mapa 2. Zagospodarowanie terenu analizowanego i jego najbliższej okolicy.



Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.google.pl/maps

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

Część obszaru objętego analizą zlokalizowana jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie trasy linii elektroenergetycznej 400kV Dobrzeń – Pasikurów/Wrocław (uchwalonego uchwałą nr XLVII/314/14 Rady Gminy Domaniów z dnia 31 lipca 2014 r. – ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 6 sierpnia 2014 r., poz. 3469) i znajduje się w obrębie terenu oznaczonego jako teren zabudowy produkcyjno-usługowej (symbol 1P/U) oraz oznaczenia określonego jako „oś linii elektroenergetycznej 400 kV” i „pas techniczny linii elektroenergetycznej 400 kV”.

Ustalenia przedmiotowego planu dla wyżej wymienionego terenu w zakresie zasad zagospodarowania określają możliwość lokalizacji na tym terenie zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz obiektów i urządzeń przemysłowych, składów i magazynów (z wyjątkiem służących przechowywaniu materiałów wybuchowych), dróg wewnętrznych, dojazdów do budynków, słupów linii elektroenergetycznej 400 kV oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną, a także obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wynikające z przeznaczenia terenu. Jednocześnie plan zakazuje lokalizacji budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi.

Określone w planie dla tego terenu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu przedstawiają się następująco:

- „a) dla linii elektroenergetycznej 400 kV oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną: maksymalna wysokość słupów elektroenergetycznych, będąca różnicą rzędnej najwyższego punktu słupa i rzędnej w miejscu jego posadowienia nie większa niż 100 m,
- b) dla pozostałych obiektów:
 - minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - dachy: jednopołaciowe i wielopołaciowe o kącie nachylenia do 25° oraz płaskie;

W §6 planu ustalono następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- „1) lokalizacja budynków zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy, przez takie elementy architektoniczne jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 4) zakaz o którym mowa w pkt. 3 nie dotyczy urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego sytuowanych w pasie drogowym;
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) zakaz o którym mowa w pkt. 5 nie dotyczy obiektów związanych z prowadzeniem robót budowlanych w czasie ważności pozwolenia na budowę.”

Plan określa również zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez zapisy zawarte w §7 o treści:

- „1) w granicach obszaru objętego planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody, dla których sporządza się plan ochrony, obszary NATURA 2000 oraz obszary chronionego krajobrazu,
 - b) tereny, podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych;

zabudowę występującą w sąsiedztwie. Wprowadzenie zasad zagospodarowania tego terenu pozwoli na jego rozwój oraz zagwarantuje możliwość zrównoważonego rozwoju tej części gminy.

Planowane jest przeznaczenie analizowanego terenu pod tereny przemysłowe, w tym zabudowę produkcyjną, składową i magazynową, a także tereny usług, w tym między innymi obiektów i urządzeń związanych z komunikacją drogową, hoteli, moteli i lokali gastronomicznych.

Objęcie tego terenu planem miejscowym i realizacja w przyszłości nowych inwestycji może przyczynić się również do ogólnego rozwoju nie tylko miejscowości Brzezimierz ale całej gminy Domaniów. Nowe inwestycje będą niosły za sobą skutki gospodarcze w postaci nowych miejsc pracy, wzrostu podatków od nieruchomości, a także przyczynią się do tworzenia wizji gminy jako przyjaznej inwestorom.

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 2010 r. 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) – w części pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” – obszar objęty analizami oznaczony jest jako tereny aktywności gospodarczej (symbol: P/U).

Dla terenów obiektów i urządzeń komunikacji jako funkcje dominujące przewiduje się:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- zabudowa usługowa,

natomiast jako funkcje uzupełniające:

- zabudowa mieszkaniowa zbiorowa (hotele, motele itp.)
- obiekty i urządzenia komunikacji (w tym stacje paliw),
- obiekty produkcji rolnej i obsługi rolnictwa,
- zieleń towarzysząca,
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne i miejsca postojowe.

Analizowany teren zlokalizowany jest poza zasięgiem oznaczonej w studium: strefy „A” ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej, strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, strefy „E” ochrony ekspozycji, strefy „W” ochrony konserwatorskiej, a także nie oznaczono w jego granicach żadnego stanowiska archeologicznego.

Teren znajduje się jednak w zasięgu strefy „OW” ochrony konserwatorskiej, dla której zapisy studium przedstawiają się następująco:

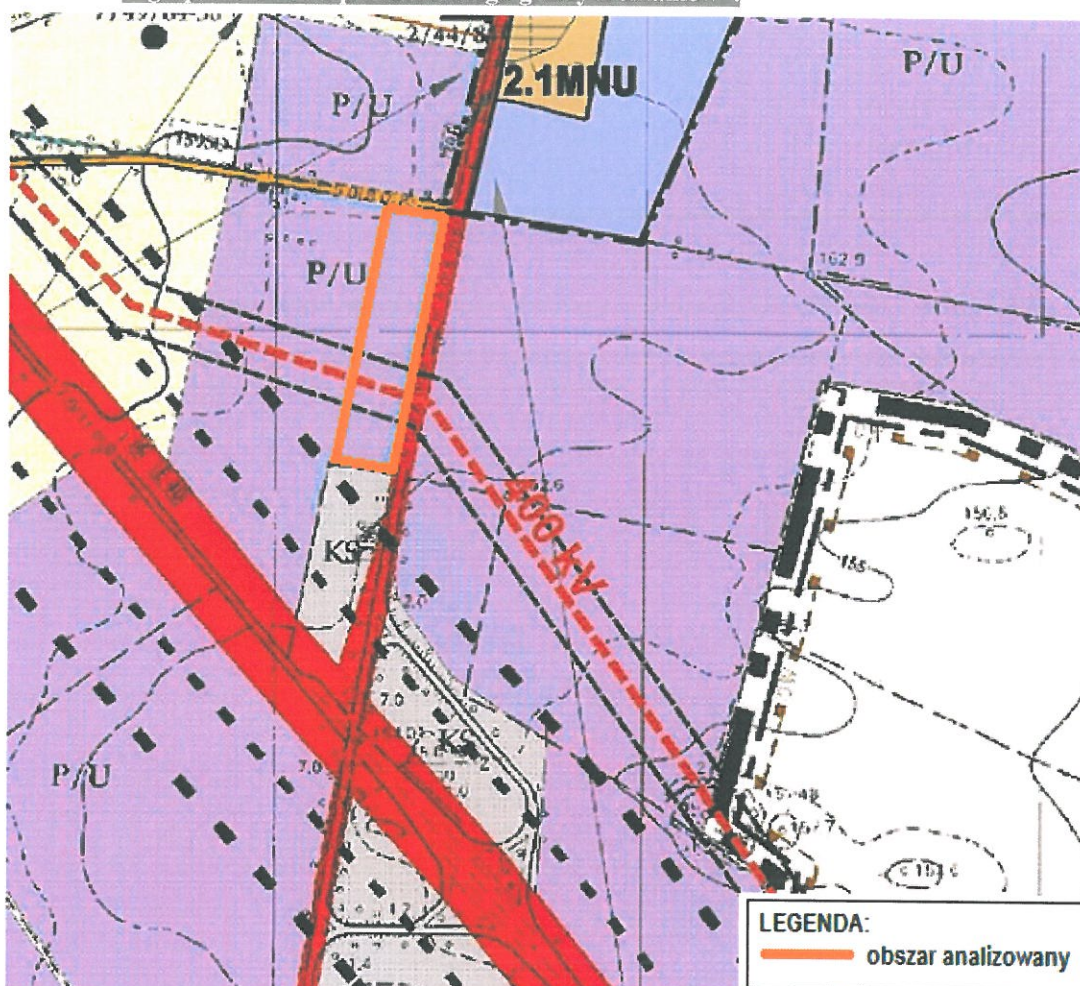
„ **Strefa „OW”** ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych reliktyw archeologicznych. Dotyczy to miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytniej oraz obszarów o zachowanych relikwach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

W strefie „OW” obowiązują następujące uwagi konserwatorskie:

- obowiązek uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- nadzór archeologiczny prowadzony jest przez uprawnionego archeologa;
- pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych. „

Ponadto na części tego obszaru oznaczono orientacyjny przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Dobrzeń – Pasikurówce/Wrocław.

Mapa 4. Oznaczenie obszaru analizowanego 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.

W projekcie planu zostaną zawarte wszystkie niezbędne elementy wymagane przepisami art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w tym w szczególności zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, itd.), które nie będą sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów.

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 2017 r., poz. 1073) „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.”

Wobec powyższego rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru zostanie sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, 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 2003 r., Nr 164, poz. 1587).

3. Zakres prac planistycznych.

Prace planistyczne obejmą swoim zakresem sporządzenie projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy drodze wojewódzkiej nr 396 w obrębie wsi Brzezimierz w gminie Domaniów, wraz z wszelkimi niezbędnymi opracowaniami wymaganymi przepisami odrębnymi.

Rysunek planu zostanie sporządzony w taki sposób, aby spełniał wymogi ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1382) i przepisów wykonawczych do tejże ustawy.

W zawiązku z wymogami wynikającymi z przepisów art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 519) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r., Nr 155, poz. 1298) przed sporządzeniem projektu planu miejscowego zostanie sporządzone opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach prac niezbędne będzie również przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie wsi Brzezimierz w gminie Domaniów - zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., 1405).

Zakres czynności planistycznych, 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.

Jednocześnie zaznaczyć należy, że w ramach prac planistycznych konieczne będzie sporządzenie wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161), gdyż obszar dla którego zamierzone jest sporządzenie planu miejscowego stanowi grunty rolne składające się częściowo z użytków o III klasie bonitacyjnej – podlegających ochronie. Łącznie powierzchnia obszaru zajmuje 2,8818 ha, w tym użytki klasy III – 1,2135 ha i użytki klasy IV – 1,6683 ha.

Prace planistyczne zostaną wykonane zgodnie z wyżej wymienionymi przepisami.

W Ó J T

mgr inż. Wojciech Głogulski