



RIR.671.6.2017

WÓJT GMINY DOMANIÓW

ANALIZY

przeprowadzone przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skrzypnik 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, ze zmianami)].

Opracował:
mgr inż. Krzysztof Witkowski

Domaniów, dnia 20 lipca 2018 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 terenu objętego analizą.	4
4) Cel sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz charakterystyka przewidywanych rozwiązań.	6
5) Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.	8
2. Materiały geodezyjne.....	13
3. Zakres prac planistycznych.....	13

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.

1) Granice obszaru objętego analizami.

Analizą objęty jest obszar wsi Skrzypik w gminie Domaniów, w granicach określonych na rysunku nr 1, objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skrzypik w gminie Domaniów (uchwalonego uchwałą nr XLVIII/318/14 Rady Gminy Domaniów z dnia 30 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów – ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 8 października 2014 roku, poz. 4244) – 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 Skrzypik 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 Skrzypik znajduje się we wschodniej części gminy Domaniów. Na analizowanym obszarze występują tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi – wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i zabudowane budynkami usługowymi. 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. Część tych terenów jest niezabudowana i użytkowana jeszcze jako pola uprawne.

Przez Skrzypnik przebiega droga powiatowa (nr 1595D – relacji Skrzypnik-Domaniów-Kuchary) stanowiąca główny układ komunikacyjny, posiadająca jezdnię asfaltową i chodniki. W miejscowości znajduje się również droga wewnętrzna, należąca do Gminy Domaniów, posiadająca nawierzchnie asfaltową. Pozostałe drogi, których właścicielem i zarządca jest Gmina Domaniów, stanowią drogi wewnętrzne, spośród których jedna posiada nawierzchnie wykonaną z kostki brukowej, a reszta posiada nawierzchnie utwardzoną kruszywem łamanym zagęszczanym mechanicznie lub nawierzchnie nieutwardzoną.

Na analizowanym terenie występuje teren zieleni urządzonej, służący do celów rekreacyjno-wypoczynkowych, na którym zlokalizowany jest również plac zabaw dla dzieci. Jest on usytuowany w centralnej części wsi Skrzypnik. W obrębie miejscowości występują również tereny sportu i rekreacji, na których zlokalizowane jest boisko trawiaste do gry w piłkę nożną.

W miejscowości znajduje się także tzw. świetlica wiejska, czyli budynek wykorzystywany do celów prowadzonej przez Gminę Domaniów działalności kulturalnej.

We wschodniej części wsi Skrzypnik istnieje zbiornik wód powierzchniowych, będący niejako odbiornikiem wód opadowych.

W miejscowości funkcjonują dwa sklepy spożywcze oraz liczne firmy usługowe, a także zakłady rzemieślnicze.

Rys. 2. Zagospodarowanie 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 Skrzypnik w gminie Domaniów (uchwalonego uchwałą nr XLVIII/318/14 Rady Gminy Domaniów z dnia 30 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów – ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 8 października 2014 roku, poz. 4244).

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, sportu i rekreacji, a także zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych. Nie występują tu tereny produkcyjno-usługowe.

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 1,0 – w zależności od rodzaju przeznaczenia terenu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi od 10% do 70% – 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 jednym wyjątkiem dla terenu sportu i rekreacji, 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 w kolorze matowym ceglastym.
- określono wymaganą kolorystykę ścian elewacji budynków, która powinna mieć odcień bieli, beżu, szarego lub ceglastego, z wyjątkiem budynków chronionych ustaleniami planu dla których obowiązuje wymóg zachowania cech historycznych,
- wymagany jest także rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na module prostokąta, z wyjątkiem budynków chronionych ustaleniami planu dla których obowiązuje wymóg zachowania cech historycznych,
- linie zabudowy określono na rysunku planu, które mają na celu zachowanie ładu przestrzennego i ochronę historycznie ukształtowanego ruralistycznego układu zabudowy wsi; linie dość dokładnie precyzują miejsca możliwe do zabudowy, a niekiedy nawet uniemożliwiają rozbudowę budynków o metryce historycznej,
- wszystkie drogi, znajdujące się na obszarze planu, oznaczone są jako tereny dróg publicznych (w tym drogi obecnie zaliczone do kategorii dróg publicznych, tj. powiatowe i gminne, ale także i drogi będące obecnie drogami wewnętrznymi należące do Gminy Domaniów oraz osób prywatnych).

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 30 kwietnia 2015r. (sygn. akt: II SA/Wr 143/15) uchylił te zapisy, z uwagi na (zdaniem sądu) brak określenia w planie paramentów dla dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego.

[illegible]

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

Przewidywane, na etapie sporządzania niniejszych analiz, zmiany to:

- Strona 6 z 14

Obecnie w planie część dróg będących w rzeczywistości drogami wewnętrznymi, została przeznaczona pod teren dróg publicznych, co nie znajduje uzasadnienia. Drogi te (1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD) są drogami nieutwardzonymi (gruntowymi) i nie stanowią ważnych szlaków komunikacyjnych, a jedynie są uzupełnieniem układu komunikacyjnego i pełnią funkcję dróg dojazdowych do istniejących zabudowań lub gruntów rolnych – drogi te mają za zadanie umożliwienie mieszkańcom dojazdu do swoich domostw i pól uprawnych. Wybudowanie tylu kilometrów dróg publicznych wiązało by się z koniecznością dostosowania ich parametrów technicznych do wymów wynikających z obowiązujących dla dróg publicznych przepisów, co nie znajduje również ekonomicznego uzasadnienia. W planie wskazano również nowe tereny pod odcinki dróg publicznych, które obecnie są własnością osób prywatnych, co stanowi dodatkowe obciążenie dla budżetu Gminy Domaniów ponieważ wiąże się z koniecznością wykupu tych terenów.

Wprowadzenie zmian w tym zakresie pozwoli na zrealizowanie w przyszłości przez Gminę Domaniów inwestycji polegających na wykonaniu nawierzchni utwardzonych na przedmiotowych drogach, bez konieczności ponoszenia znacznych nakładów w celu zagwarantowania im parametrów technicznych takich jak dla dróg publicznych.

Z kolei dopuszczenie na terenie 1US minimalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,01 pozwoli na realizację na tym terenie mniejszych inwestycji, planowanych przez mieszkańców w ramach tzw. funduszu sołeckiego (np. wiaty, niewielkiego budynku szatni dla sportowców itd.). Obecny dość wysoka wartość minimalna tego wskaźnika wyklucza wykonanie mniejszych obiektów na tym terenie, zmuszając do realizacji dużych przedsięwzięć co nie zawsze znajduje uzasadnienie ekonomiczne.

Ponadto w związku z prośbami mieszkańców postanowiono podjąć próbę wprowadzenia zapisów dopuszczających budynki gospodarcze i usługowe z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 40° lub jednospadowymi lub płaskimi, krytych nie tylko dachówką lub blachodachówką ale również różnego blachą trapezową lub papa, w kolorze grafitowym lub czarnym. Z kolei wprowadzenie zapisów umożliwiających wybudowanie budynku gospodarczego lub wiaty z dachem jednospadowym – jako obiektu dobudowanego do istniejącego innego obiektu (np. budynku mieszkalnego lub gospodarczego) pozwoli mieszkańcom na wykonanie takich obiektów.

Zaznaczyć należy, że na obszarze objętym analizą występują budynki historyczne posiadające parametry takie jak wspomniano powyżej, a zatem umożliwienie realizacji takich budynków będzie stanowiło kontynuację historycznej zabudowy. Zapisy takie będą mogły zostać wprowadzone po uzyskaniu uzgodnienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

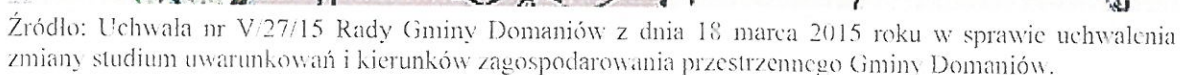
Również na prośbę właścicieli budynków we wsi Skrzypnik zdecydowano się na dokonanie weryfikacji zapisów dotyczących obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu, pod kątem zasadności obejmowania ich ochroną. Niektóre obiekty zostały objęte ochroną konserwatorską pomimo braku uzasadnienia dla takich ustaleń. Analizy wykazały także konieczność modyfikacji przebiegu niektórych linii zabudowy.

W planie zawarto również definicję „niskoemisyjnego lub nieemisyjnego źródła ciepła”, zgodnie którą „Ilekoć w uchwale jest mowa o: ... niskoemisyjnym lub nieemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródło ciepła o sprawności nie mniejszej niż 80%, a także oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej oraz ekologicznych

Zatem należy zmienić wyżej wymienione zapisy, które stoją w sprzeczności z wyżej wymienionymi przepisami.

5) Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Rys. 4. Oznaczenie obszaru analizowanego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaniów”



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:
 - zabudowę 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.”

„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. „

„ **Strefa „B”** ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, na których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Działalność konserwatorska w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek.

W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. zespoły zabudowy, rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy i zieleni,
- należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych,
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
- przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (w przypadku obiektów objętych wojewódzką i gminną ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania),
- nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy poszczególnych miejscowości,
- lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów folwarcznych/zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku bądź układu zabudowy,
- w obrębie w/w zespołów zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórz gospodarczych - dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowane w obiekty folwarczne,

- w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
- dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
 - zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły,
 - nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - wymagane dachy: symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym), w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi (np. biel, rozbielone beże, piaski),
 - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w danej miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
 - elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
 - zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
 - zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. (dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie kablować,
 - wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu), remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków. „

„ Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową. Działania konserwatorskie obejmują

restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ochronę krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem, ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: układ dróg, miedz, zadrzewień, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych.

W strefie „K” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
- kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi (np. biel, rozbielone beże, piaski),
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne,
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych figurujących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu,
- zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione; dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- wszelkie działania inwestycyjne, polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków. ”

„ Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych reliktywów archeologicznych. Dotyczy to miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytnej 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 żadna z obecnych dróg wewnętrznych na terenie wsi Skrzypnik nie została przeznaczona pod tereny dróg publicznych, natomiast obszar objęty analizą znajduje się w części zasięgu oznaczonej w nim „strefy B ochrony konserwatorskiej”, i w części w zasięgu „strefy K ochrony krajobrazu kulturowego” oraz w całości w zasięgu „strefy OW obserwacji archeologicznej”.

Na uwagę zasługuje również fakt, iż studium nie wprowadza wymogów dotyczących kolorystyki dachów na terenach znajdujących się poza zasięgiem strefy B ochrony konserwatorskiej, wobec czego wprowadzenie przedmiotowych zmian uwarunkowane jest jedynie uzyskaniem uzgodnienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu. Ustalenia studium nie precyzują także żadnych wskaźników w zakresie kształtowania zabudowy, tak więc zmiana ustaleń w tym zakresie dla terenów oznaczonych w planie miejscowym symbolem 1US jest możliwa do wprowadzenia.

Przewidywana zmiana ustaleń planu miejscowego będzie więc zgodna 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.”

Z uwagi na fakt iż zmiana planu miejscowego będzie polegała na wskazaniu innego przeznaczenia dla niektórych terenów objętych planem (część terenów dróg publicznych zostanie przeznaczona pod tereny dróg wewnętrznych) istnieje potrzeba sporządzenia nowego rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rysunek projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 2003 r. 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skrzypnik w gminie Domaniów, wraz z wszelkimi niezbędnymi opracowaniami wymaganymi przepisami odrębnymi.

Zamienie ulegnie również rysunek planu miejscowego, który zostanie zastąpiony nowym rysunkiem z uwagi na planowane do wprowadzenia zmiany.

W ramach prac planistycznych nie jest konieczne wykonanie opracowania ekofizjograficznego, o którym mowa w na podstawie art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 799, ze zmianami) i rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych – Dz. U. z 2002 r., Nr 155, poz. 1298), gdyż

dokument taki został opracowany dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skrzypnik w gminie Domaniów podczas sporządzania przedmiotowego planu i jest aktualny.

Ponadto 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, ze zmianami), podczas sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, wymagane jest przeprowadzanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko. Z uwagi jednak na przewidywane wprowadzenie niewielkich modyfikacji (zmian) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skrzypnik w gminie Domaniów, których realizacja nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, możliwe jest – na podstawie przepisów art.48 wyżej wymienionej ustawy – odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, po uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska i państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym. Po podjęciu, przez Radę Gminy Domaniów, uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skrzypnik w gminie Domaniów zostaną skierowane stosowne wystąpienia do właściwych miejscowo organów o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej zmiany planu. Jednak w przypadku odmowy uzgodnienia takiego odstąpienia niezbędne będzie przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w ramach procedury planistycznej i sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko.

Wymogi co do ustaleń planu miejscowego i zakres czynności, które muszą zostać wykonane podczas jego sporządzania określają przepisy art. 15, art. 16 i art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prace planistyczne zostaną przeprowadzone zgodnie z wyżej wymienionymi przepisami.

Jednocześnie zaznaczyć należy, że na etapie sporządzania niniejszych analiz nie stwierdzono potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której 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, ze zmianami), jednakże z uwagi na planowane objęcie uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu całego obszaru objętego planem w przypadku konieczności uwzględnienia wniosków do zamiany planu złożonych przez właścicieli gruntów może zaistnieć potrzeba sporządzenia wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W Ó J T

mgr inż. Wojciech Głogulski