



RIR.671.7.2017

WÓJT GMINY DOMANIÓW

ANALIZY

**przeprowadzone przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we 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 2017 r., poz. 1073, ze zmianami)].

Sporządził:
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.	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.	5
5) Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium”.	5
2. Materiały geodezyjne.....	8
3. Zakres prac planistycznych.....	8

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.

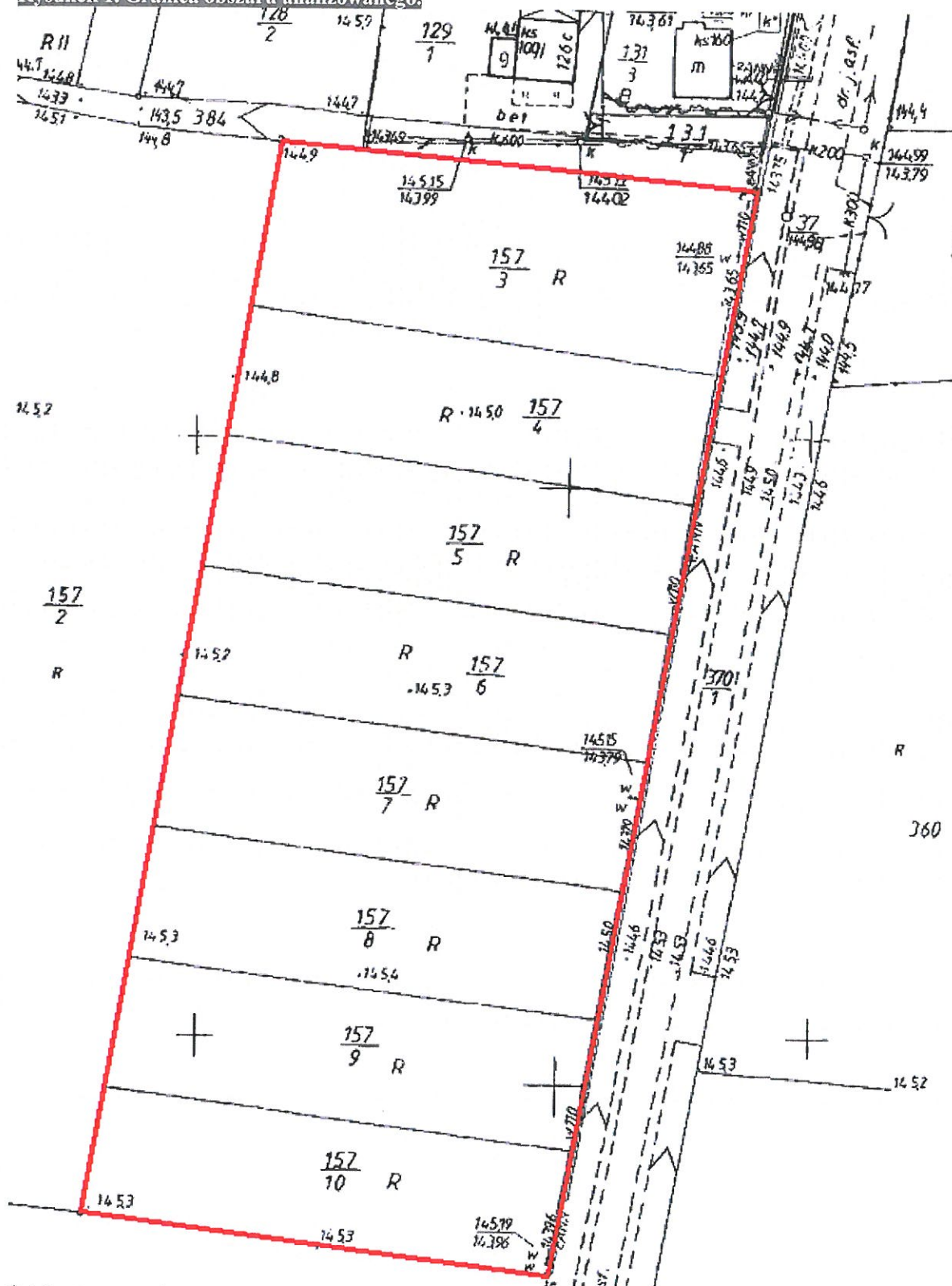
1) Granice obszaru objętego analizami.

Analizą objęty jest obszar znajdujący się we wsi Domaniów w gminie Domaniów.

Według danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Oławskiego, obszar położony jest w obrębie ewidencyjnym Domaniów [Nr 0004] w jednostce ewidencyjnej Domaniów (021502_2). Obszar analizowany stanowi jedną działkę ewidencyjną.

Granice obszaru analizowanego przedstawia rysunek 1.

Rysunek 1. Granica obszaru analizowanego.



Źródło: Opracowanie własne.

2) Aktualny stan zagospodarowania terenu analizowanego.

Obszar analizowany położony jest we wschodniej części wsi Domaniów, przy drodze powiatowej nr 1590D (odcinek relacji Domaniów – Kończyce).

Teren usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi, którą stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki gospodarcze. Najbliższy budynek mieszkalny znajduje się w odległości około 15 m do przedmiotowego obszaru.

Obecnie teren objęty analizą użytkowany jest jako grunt rolny – pole uprawne.

Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu w tej chwili odbywa się poprzez istniejący zjazd na sąsiednią nieruchomość (tj. działkę nr 157/4), która stanowi własność tej samej osoby fizycznej co teren objęty analizą. Celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej powinien jednak zostać wybudowany nowy zjazd z drogi powiatowej nr 1590D.

Teren jest częściowo uzbrojony w infrastrukturę techniczną – tzn. w granicy nieruchomości zlokalizowane jest przyłącze elektroenergetyczne wraz z szafką pomiarową, a także przez teren przebiega sieć wodociągowa.

Rysunek 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.

Przedmiotowy teren nie jest objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze jest umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – nieuciążliwej, jako uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej – co będzie stanowiło kontynuację kierunków zagospodarowania określonych w studium oraz wyznaczanych przez zabudowę występującą w sąsiedztwie. Wprowadzenie zasad zagospodarowania tego terenu pozwoli na jego rozwój oraz zagwarantuje możliwość zrównoważonego rozwoju tej części miejscowości.

Planowane jest przeznaczenie analizowanego terenu pod tereny mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe, w tym możliwość lokalizacji zabudowy usługowej jako samoistnej bez konieczności lokalizowania budynku mieszkalnego na tym terenie. Przewidywane jest wprowadzenie w planie zapisów dopuszczających lokalizację usług nieuciążliwych, czyli takich jak handel, gastronomia, zakwaterowanie turystyczne, stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodów oraz obiekty przeznaczone do prowadzenia sprzedaży i świadczenia usług związanych z pojazdami, w tym między innymi usług naprawy i serwisowania pojazdów oraz sprzedaży pojazdów oraz części i akcesoriów do pojazdów, itd.

Objęcie tego terenu planem miejscowym pozwoli na realizację w przyszłości nowych inwestycji (budowę budynków mieszkalnych i usługowych), co będzie niosło za sobą skutki gospodarcze w postaci wzrostu podatków od nieruchomości oraz nowych miejsc pracy – w przypadku powstania budynków usługowych (np. lokali handlowych, lokali gastronomicznych, itd.).

Rozwój tych terenów, w postaci ulokowania na nich zabudowy usługowej, przyczyni się również do ogólnego rozwoju nie tylko miejscowości Domaniów ale i całej gminy Domaniów.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol: MN).

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

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa zagrodowa adaptowana,

natomiast jako funkcje uzupełniające:

- zabudowa usługowa,
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zieleń towarzysząca,
- urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- 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 „E” ochrony ekspozycji, strefy „W” ochrony konserwatorskiej, a także nie oznaczono w jego granicach żadnego stanowiska archeologicznego.

Teren znajduje się jednak w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefy „OW” ochrony konserwatorskiej, dla których zapisy studium przedstawiają się następująco:

„ **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:

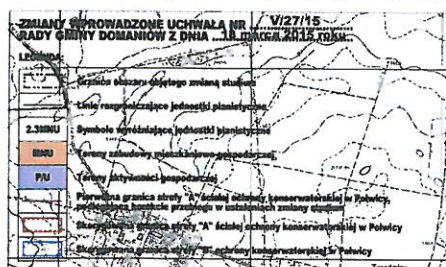
- nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
- kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania 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 rewitalizacyjnym, 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 przekątnikowymi 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 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

Rysunek 3. Oznaczenie obszaru analizowanego w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów".



Strong $7 \approx 9$

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 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.”

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 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 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Domaniów 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, ze zmianami) 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 2018 r., poz. 799, ze zmianami) 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, ze zmianami).

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 2003 r. 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, ze zmianami), gdyż obszar dla którego zamierzone jest sporządzenie planu miejscowego obejmuje grunty rolne o powierzchni 1,4232 ha stanowiące użytki o II klasie bonitacyjnej – podlegających ochronie.

Prace planistyczne zostaną wykonane zgodnie z wyżej wymienionymi przepisami.

WÓJT

mgr inż. Wojciech Głogulski