



WÓJT GMINY DOMANIÓW

RIR.671.2.2018

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945)].

*Opracował:
mgr inż. Krzysztof Witkowski
inspektor ds. planowania przestrzennego
w Referacie Inwestycji i Rozwoju
w Urzędzie Gminy w Domaniowie*

Domaniów, dnia 28 listopada 2018 r.

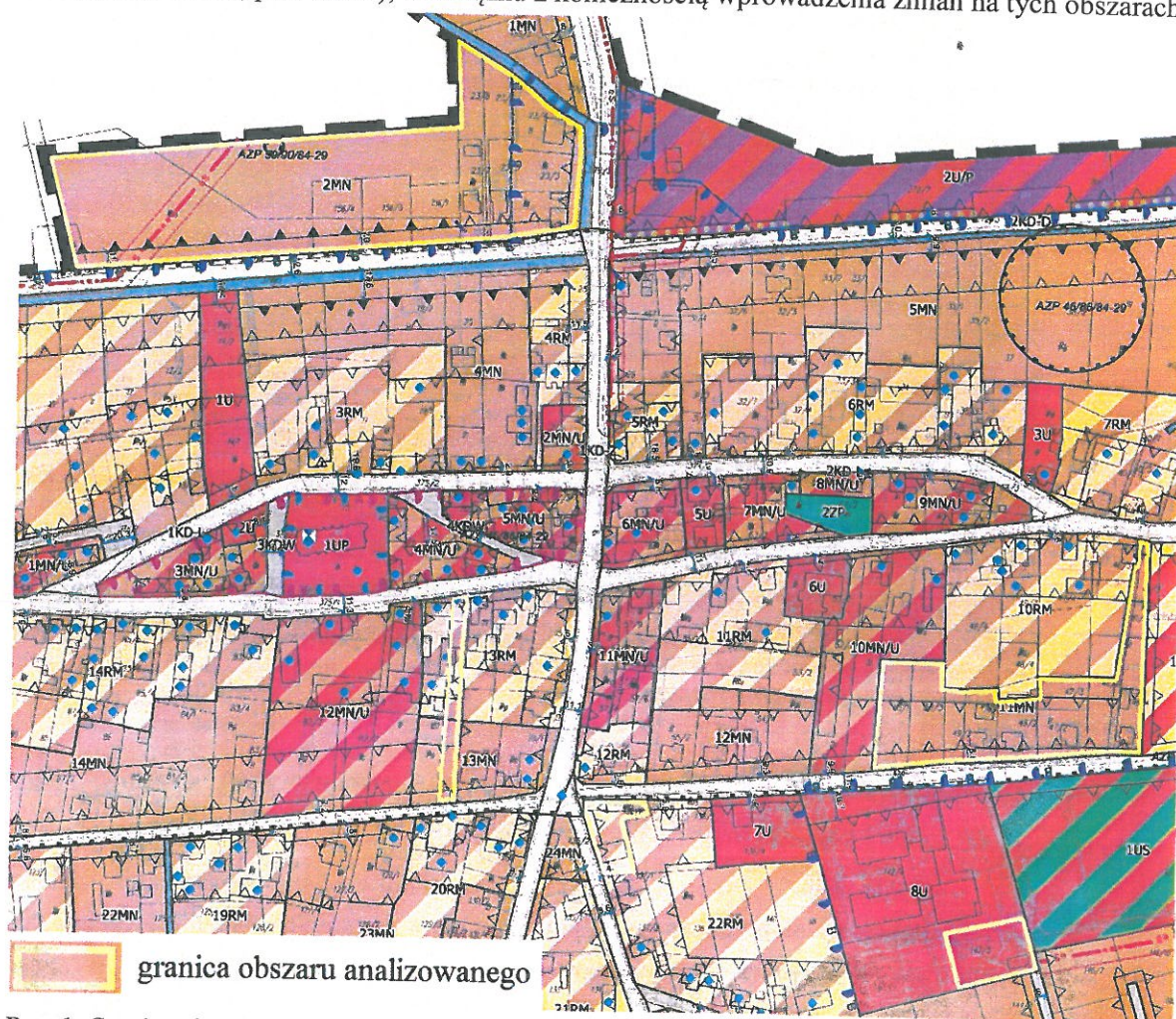
Spis treści

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.	8
5) Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.	9
2. Materiały geodezyjne.	13
3. Zakres prac planistycznych.	13

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.

1) Granice obszaru objętego analizami.

Analizą objęte są obszary we wsi Domaniów w gminie Domaniów, w granicach określonych na rysunku nr 1, objęte postanowieniami 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 – ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 8 października 2014 roku, poz. 4243 – zmienionego uchwałą nr XXV/148/16 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 grudnia 2016 r. – ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 4 stycznia 2017 r., poz. 60 – oraz zmienionego uchwałą nr XL/266/18 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 marca 2018 r. – ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 4 kwietnia 2018 r., poz. 1680), w związku z koniecznością wprowadzenia zmian na tych obszarach.



Rys. 1. Granica obszaru analizowanego.

Źródło: Opracowanie własne.

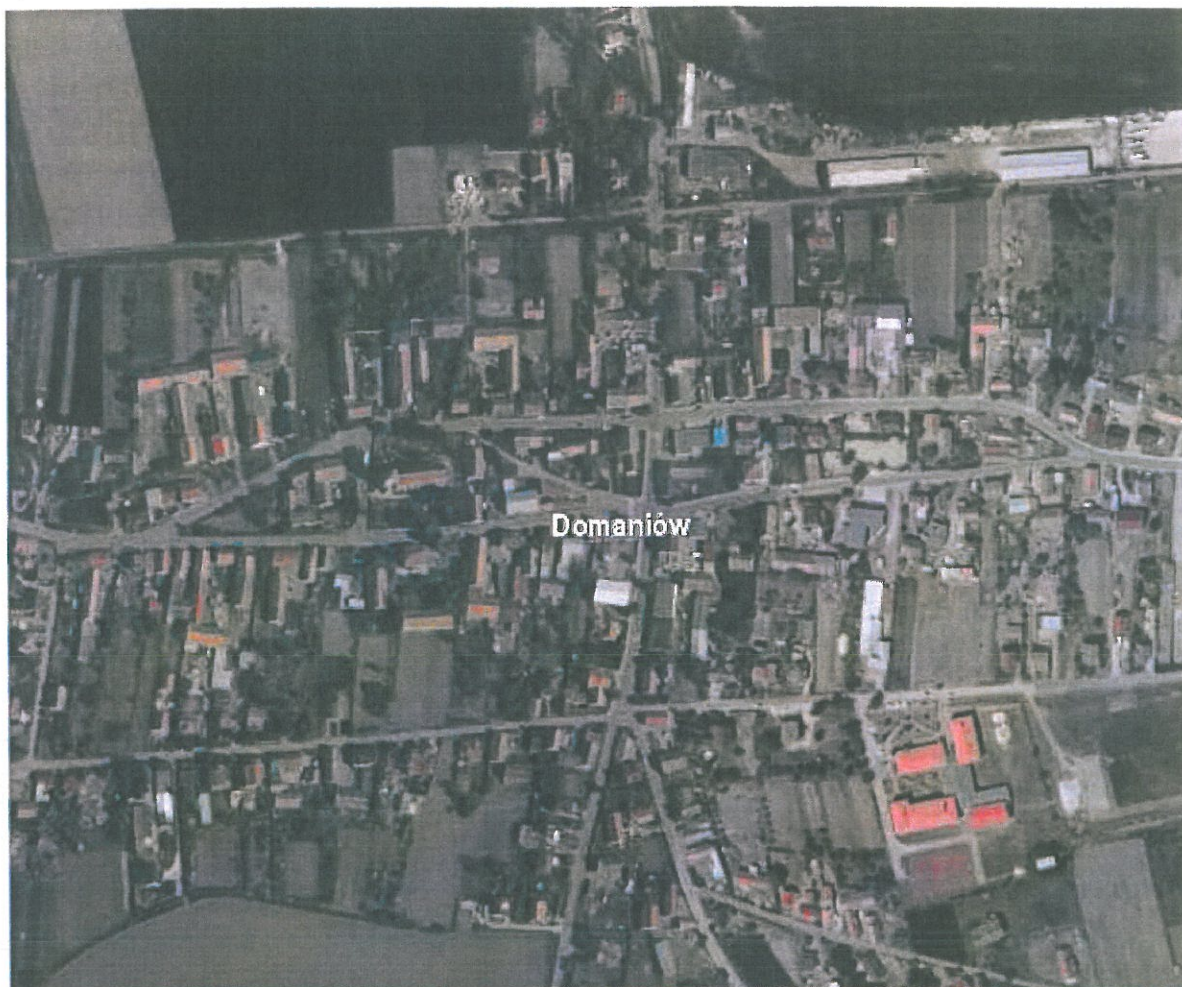
2) Aktualny stan zagospodarowania terenów analizowanych.

Analizowane obszary są częściowo zainwestowane. Część terenu 2MN jest zabudowana budynkami mieszkalnymi wybudowanymi w latach 80-tych i 90-tych XX wieku, a na części tego obszaru budynki mieszkalne są w trakcie budowy, jednakże część terenu jest niezabudowana.

Na terenie działki nr 79 znajduje się istniejąca zabudowa, w tym budynek należący do Zgromadzenia Sióstr Św. Elżbiety We Wrocławiu, natomiast działka ta jest oznaczona w planie

częściowo jako teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym a częściowo (niezabudowana część działki) jest oznaczona jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Na terenie działki nr 142/5, oznaczonej obecnie w planie w całości symbolem 8U, znajduje się budynek oczyszczalni ścieków. Z kolei na znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 22RM działce nr 136/6 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny.



Rys. 2. Zagospodarowanie terenów analizowanych.

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

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

Analizowane tereny objęte są 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 – ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 8 października 2014 r., poz. 4243, zmienionego uchwałą nr XXV/148/16 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 grudnia 2016 r. – ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 4 stycznia 2017 r., poz. 60 – oraz zmienionego uchwałą nr XL/266/18 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 marca 2018 r. – ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 4 kwietnia 2018 r., poz. 1680).

Ustalenia przedmiotowego planu dla terenów 2MN, 13RM, 22RM, 13MN i 8U przedstawiają się następująco:

- „§23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 8MN, 10MN, 25MN, 29MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
 - 2a) dla terenów 2MN i 29MN dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej;
 - 3) dla pozostałych terenów dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
 - 4) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe i gospodarcze, wiaty i altany;
 - 2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiaty i altany dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,3;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte:
- 1) dla terenu 2MN w §12, §14, §16 i §17;
 - 2) dla terenu 8MN i 10MN w §16;
 - 3) dla terenu 25MN w §14 i §16;
 - 4) dla terenu 29MN w §15 - §17.
7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1200 m².
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa:
- 1) dla terenu 2MN z terenu 1KD-D;
 - 2) dla terenów 8MN z terenu 3KD-Z;
 - 3) dla terenu 10MN z terenów 3KD-Z, 5KD-D i 6KD-D;
 - 4) dla terenu 25MN z terenów 3KD-L i 9KDW;
 - 5) dla terenu 29MN z terenów 9KDW i 13KDW.

§24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) budynki w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
 - 3) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45° , kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
 - 4) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
 - 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe i gospodarcze, wiaty i altany;
 - 2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiaty i altany dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45° , kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,4;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuja:
 - 1) dla terenów 3MN, 16MN, 17MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN ustalenia zawarte w §14 i §16;
 - 2) dla terenów 6MN, 7MN, 11MN, 12MN, ustalenia zawarte w §14, §16 i §17;
 - 3) dla terenów 13MN, 14MN, 15MN, 18MN, 19MN ustalenia zawarte w §12, §14 i §16;
 - 4) dla terenu 4MN, 5MN ustalenia zawarte w §12, §14, §16 i §17.
7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 800 m^2 .
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa:
 - 1) dla terenu 4MN z terenów 1KD-L i 1KD-D przez teren 2WS;
 - 2) dla terenu 5MN z terenów 2KD-L i 2KD-D przez teren 3WS;
 - 3) dla terenu 6MN z terenu 2KD-D przez teren 3WS;
 - 4) dla terenu 7MN z terenu 3KD-D;
 - 5) dla terenu 11MN z terenów 3KD-Z i 5KD-D;
 - 6) dla terenu 12MN z terenu 5KD-D;
 - 7) dla terenów 13MN, 22MN z terenu 4KD-D;
 - 8) dla terenów 14MN, 15MN z terenów 2KD-Z, 4KD-D i 5KDW;
 - 9) dla terenu 16MN z terenów 2KD-Z, 5KD-D i 6KDW;
 - 10) dla terenów 17MN, 18MN, 19MN z terenu 7KDW;
 - 11) dla terenu 20MN z terenów 4KD-D i 7KDW;
 - 12) dla terenu 21MN z terenów 4KD-D i 8KDW;
 - 13) dla terenu 23MN z terenów 1KD-Z i 4KD-D;
 - 14) dla terenu 24KDW z terenów 1KD-Z i 3KD-L.

...

„§35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub jednospadowe, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25° lub dachy płaskie;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §16.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m².

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 5KD-D. ”

...

„§39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych nie większa niż 9 m;
- 2) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i inwentarskich nie większa niż 10 m;
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
- 4) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

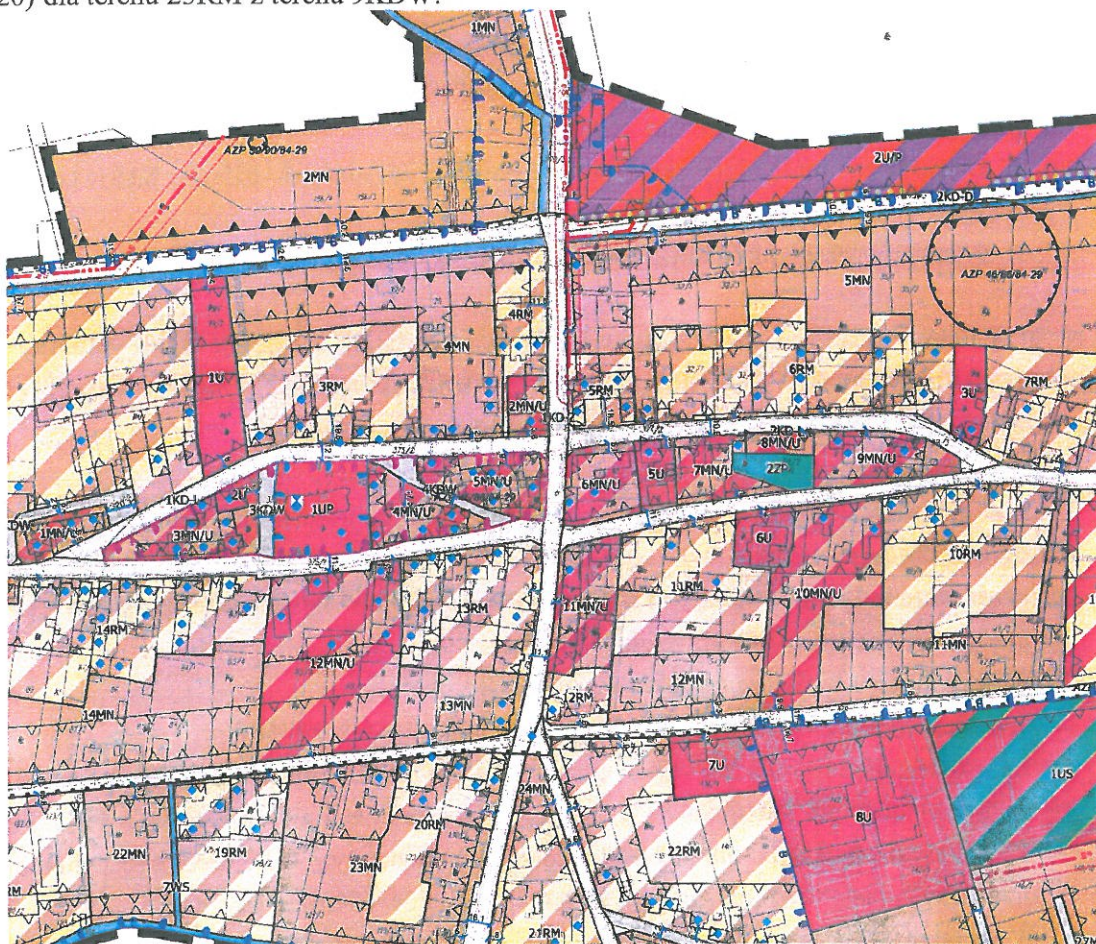
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują:

- 1) dla terenu 1RM z terenu 2KD-Z, 1KD-D i 1KDW;
- 2) dla terenu 2RM z terenów 2KD-Z, 1KD-L, 1KD-D, 1KDW i 2KDW;
- 3) dla terenu 3RM z terenu 1KD-L;
- 4) dla terenu 4RM z terenów 1KD-Z i 1KD-L;

- 5) dla terenu 5RM z terenów 1KD-Z i 2KD-L;
- 6) dla terenu 6RM z terenu 2KD-L;
- 7) dla terenów 7RM, 8RM z terenów 3KD-Z i 3KD-D;
- 8) dla terenu 9RM z terenów 3KD-Z i 5KD-D;
- 9) dla terenów 10RM, 11RM z terenu 3KD-Z;
- 10) dla terenu 12RM z terenów 1KD-Z i 5KD-D;
- 11) dla terenu 13RM z terenów 1KD-Z i 2KD-Z;
- 12) dla terenu 14RM z terenu 2KD-Z;
- 13) dla terenu 15RM z terenów 2KD-Z i 4KD-D;
- 14) dla terenu 16RM z terenów 4KD-D i 7KDW;
- 15) dla terenu 17RM z terenów 4KD-D, 7KDW i 8KDW;
- 16) dla terenów 18RM, 19RM z terenu 4KD-D;
- 17) dla terenu 20RM z terenów 2KD-Z i 4KD-D;
- 18) dla terenu 21RM z terenów 1KD-Z i 3KD-L;
- 19) dla terenu 22RM z terenów 3KD-L, 5KD-D i 9KDW;
- 20) dla terenu 23RM z terenu 9KDW. ”



Rys. 3. Oznaczenie analizowanych terenów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów.

Źródło: Uchwała nr XXV/148/16 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 grudnia 2016 r.

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

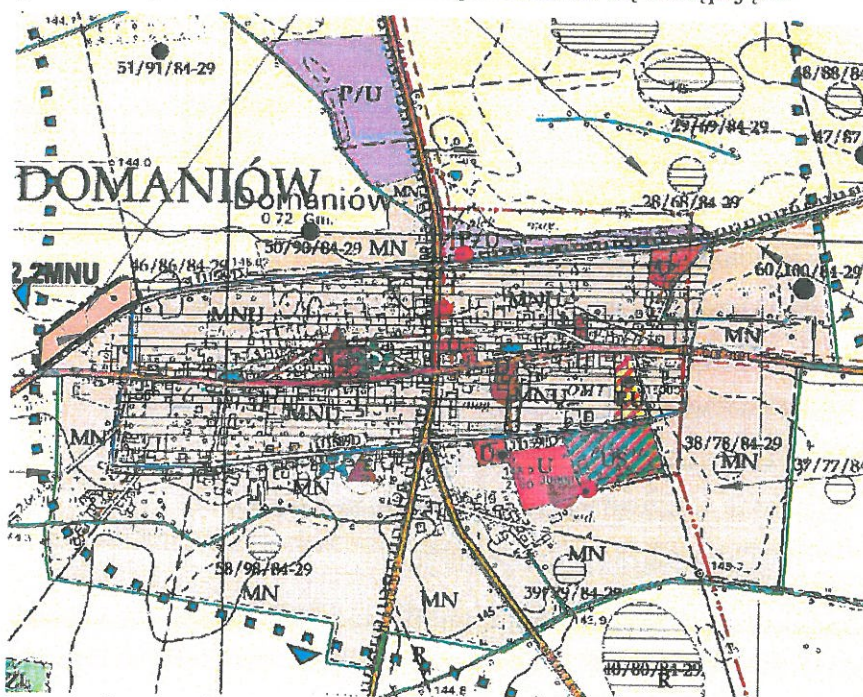
Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanych obszarach jest:

- zmiana przeznaczenia części działki nr 142/5, na której znajduje się oczyszczalnia ścieków, oznaczonej obecnie w planie w całości jako teren zabudowy usługowej (symbol: 8U), poprzez oznaczenie jej jako tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- zmiana przeznaczenia części działki nr 136/6, na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, oznaczonej obecnie w planie w całości jako teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (symbol: 22RM), poprzez oznaczenie jej jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zmiana przeznaczenia części działki nr 79, na której znajduje się budynek Zgromadzenia Sióstr Św. Elżbiety We Wrocławiu, oznaczonej obecnie w planie częściowo jako teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (symbol: 13RM), a częściowo jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol: 13MN) poprzez oznaczenie jej jako tereny zabudowy usługowej,
- wprowadzenie zapisów dopuszczających na terenie 2MN minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych o powierzchni 1000 m² (obecnie jest 2000 m²),
- zmiana części zapisów w zakresie kształtowania zabudowy na terenie 11MN.

W trakcie prac nad sporządzeniem przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów nie będzie możliwe wprowadzenie innych zmian, gdyż nie jest to 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) przeznaczenie terenów dla których planowane jest wprowadzenie zmian przedstawia się następująco:



Rys. 4. Oznaczenie obszarów analizowanych 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.

Tekst studium w części pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” zawiera następujące zapisy w zakresie przeznaczenia terenów:

„JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

Określa się następujące jednostki funkcjonalno-przestrzenne wyznaczone na rysunku studium liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

...

MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej

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

RM - tereny zabudowy zagrodowej

- funkcja dominująca:
 - zabudowa zagrodowa,
- funkcje uzupełniające:
 - zieleń towarzysząca,
 - 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. „

Ponadto część analizowanych terenów (dz. nr 79 i 136/6) znajduje się w granicach oznaczonej w studium strefy B ochrony konserwatorskiej, a wszystkie tereny objęte analizą objęte są strefą OW obserwacji zabytków archeologicznych.

Studium wprowadza następujące ustalenia dla terenów znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej i strefy OW obserwacji zabytków archeologicznych :

„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 przekątnikowymi 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 „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. „

Przewidywana zmiana ustaleń planu miejscowego będzie więc zgodna z ustaleniami studium.

Projekt przedmiotowej zmiany 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.”

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów (w zakresie określonym w ust. 1 pkt 4 niniejszych analiz), wraz z wszelkimi niezbędnymi opracowaniami wymaganymi przepisami odrębnymi.

Wobec sporządzenia opracowania ekofizjograficznego dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów oraz dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaniów w gminie Domaniów, podczas poprzedniej zmiany przedmiotowego planu, brak jest konieczności sporządzania nowego opracowania ekofizjograficznego (art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – Dz. U. z 2017 r., poz. 519, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych – Dz. U. z 2002 r., Nr 155, poz. 1298)

Zakres czynności, 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 wyżej wymienionymi przepisami.

WÓJT
[Podpis]
Wójt Gminy Domaniów