

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Kaszowo

I. Podstawa prawna wykonania analizy.

Niniejsza analiza została sporządzona w oparciu o treść art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2008r., Nr 123, poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871).

II. Lokalizacja obszaru objętego analizą i jego aktualny stan zagospodarowania.

Analiza dotyczy terenów położonych w obrębie wsi Kaszowo, gmina Milicz, powiat Milicki. Wieś Kaszowo położona jest ok. 4,5 km na południowy zachód od Milicza. Jest to jedna z większych miejscowości w gminie (ok. 350 mieszkańców), z dwoma przysiółkami Koruszką i Tomaszków - osiedlami leśników oraz przysiółkiem Kaszowo pod Miliczem leżącym tuż przy granicy administracyjnej obrębu z miastem Milicz. Kaszowo graniczy z obrębami: od północy i północnego zachodu – wsi Świętoszyn i Miłosławice, od północnego wschodu i wschodu – miasta Milicz, od południowego wschodu – wsi Miłochowice oraz od południowego zachodu – wsi Postolin i Pracze.

Obręb Kaszowo posiada powierzchnię 957 ha, z której ok. 550 ha (ponad 57 %) zajmują tereny leśne. Północny kompleks leśny przylegający do miasta Milicz to lasy I grupy chronione i wytypowane do penetracji turystycznej.

W otoczeniu wsi znajdują się kompleksy gleb z przewagą gruntów IV klasy bonitacyjnej.

Kaszowo to wieś o cechach niewykształconej owalnicy. Istotną rolę w układzie miejscowości pełni strumień, płynący wzdłuż głównej drogi. Wieś nie posiada wyraźnie zarysowanego centrum. Przeważa w niej zabudowa zagrodowa, nierównomiernie rozłożona, luźna i miejscami zwarta. Przysiółek Koruszką przylegający strony północno-zachodniej posiada układ ulicowy o nierównomiernie rozłożonej zabudowie zagrodowej. Ponad 85% zabudowań wsi i przysiółka pochodzi sprzed 1945 r.

Przez teren obrębu przebiegała linia kolei wąskotorowej ze stacją. Linia obecnie jest nieczynna - torowisko zostało rozebrane w latach 1993 – 94. W planach jest restytucja tej linii kolei wąskotorowej.

Na obszarze wsi zlokalizowanych jest wiele obiektów o istotnej wartości historycznej, ujętych w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych. Wśród nich można wyróżnić zespoły mieszkalno-gospodarcze i domy mieszkalne z przełomu XIX i XX w., a także zabytkową stację transformatorową (przysiółek Koruszką) i zespół leśniczówki.

Na omawianym obszarze występują liczne stanowiska archeologiczne.

We wsi zlokalizowane jest boisko sportowe, remiza Ochotniczej Straży Pożarnej oraz świetlica. Działalność gospodarcza prowadzona jest w podstawowym zakresie handlu detalicznego i gastronomii oraz usług.

Wieś położona jest na obszarze objętym następującymi formami ochrony przyrody:

- Park Krajobrazowy „Dolina Baryczy”,
- specjalny obszar ochrony siedlisk „Natura 2000” pod nazwą „Ostoja nad Baryczą”, kod obszaru PLH0200041;
- obszar specjalnej ochrony ptaków „Natura 2000” pod nazwą „Dolina Baryczy”, kod obszaru PLB020001;
- użytek ekologiczny.

III. Dotychczasowe regulacje w zakresie prawa miejscowego.

Znaczna część obrębu geodezyjnego Kaszowo posiada obecnie pokrycie pięcioma obowiązującymi planami miejscowymi (w tym jednym wraz ze zmianą), z których trzy (pozycje 1- 3)

zostały uchwalone pod rządami nieobowiązującej obecnie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego "Wierzchowice" wraz ze zmianami planów zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice, gminy Milicz**, uchwalony uchwałą Nr L/314/98 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego z dnia 7 lipca 1998 r., Nr 10 poz. 100);
- 2) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Miliczu i w Kaszowie w części obejmującej obszar miasta Milicza i Kaszowa pod Miliczem**, uchwalony uchwałą Nr V/26/03 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 30 stycznia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 maja 2003 r. Nr 62, poz. 1387) – plan zmieniony Uchwałą Nr VIII/51/03 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 30 kwietnia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 maja 2003 r. Nr 62 poz. 1388);
- 3) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Miliczu i w Kaszowie w części obejmującej obszar wsi Kaszowo**, uchwalony uchwałą Nr VIII/52/03 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 30 kwietnia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 czerwca 2003 r., Nr 90 poz. 1814);
- 4) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zarezerwowanych pod "Zbiornik Sułów" wraz z miejscowościami Świetoszyn, Miłosławice i Koruszka**, uchwalony uchwałą Nr XVI/128/04 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 12 lutego 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 23 marca 2004 r., Nr 54 poz. 1038).
- 5) **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "D" położonego w obrębach: Milicz, Kaszowo, Miłochowice w gminie Milicz**, uchwalony uchwałą Nr XLV/243/10 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 25 lutego 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego 16 kwietnia 2010 r., Nr 71 poz. 1105).

Jedynie niewielka, zachodnia część obrębu, pozostaje bez pokrycia aktualnym planem miejscowym.

Z granic planu wyłączono obszar objęty uchwałą Nr XLV/243/10 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „D” położonego w obrębach : Milicz, Kaszowo, Miłochowice w gminie Milicz**, z uwagi na aktualność ustaleń zawartych w tym planie.

Grunty rolne i leśne znajdujące się w granicach objętych wyżej opisanymi planami miejscowymi uzyskały niezbędne zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. Nie można jednak wykluczyć potrzeby uzyskania zgody na przeznaczenie terenów rolnych i leśnych (znajdujących się na obszarze przewidzianym do objęcia planem miejscowym) na cele nierolnicze i nieleśne.

IV. Ocena aktualnych potrzeb w zakresie zagospodarowania terenu.

Sposób zagospodarowania terenów położonych w granicach obszaru przewidzianego do objęcia ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został szczegółowo opisany w części II analizy.

Bliskość miasta, znaczący areal lasów oraz położenie w zasięgu projektowanego zbiornika wodnego "Sułów" powoduje, że Kaszowo posiada potencjał rozwojowy w kierunku wypoczynku i rekreacji.

Analizie poddano wnioski archiwalne, złożone w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do planów miejscowych, wśród których 8 dotyczyło obrębu wsi Kaszowo. Także w związku z podjęciem przez Radę Miejską w Miliczu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milicz, analizie poddano 6 wniosków do opracowywanego projektu studium złożonych w trybie art. 11 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w zakresie odnoszącym się do obszaru Kaszowa. Znaczna grupa tych wniosków jest zasadna i zostanie uwzględniona w wyznaczonych w studium kierunkach rozwoju przestrzennego gminy.

Wyniki analiz zawartych w *Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Milicz* wskazują na potrzebę aktualizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz konieczność sporządzenia planu miejscowego dla pozostałego obszaru obrębu wsi Kaszowo, dotychczas pozostającego bez planu miejscowego.

Sporządzenie planu miejscowego ma na celu przede wszystkim:

- 1) poprawę warunków zagospodarowania terenu, przy zachowaniu jego dotychczasowego przeznaczenia oraz zasad zrównoważonego rozwoju,
- 2) ochronę wartości krajobrazowych, środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 3) wspieranie mieszkalnictwa, rozwoju lokalnej przedsiębiorczości i turystyki.

Przewidywany kierunek rozwoju terenu jest składową jego walorów przyrodniczych i kulturowych oraz obecnego zainwestowania.

V. Ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Kierunki polityki przestrzennej na obszarze gminy Milicz określają:

- 1) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milicz*, przyjęte uchwałą Nr XVI/101/95 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 20 czerwca 1995r.,
- 2) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milicz obejmującego miasto Milicz oraz wsie Wszewilki, Sławoszowice i Duchowo*, przyjęte uchwałą Nr X/66/03 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 10 lipca 2003r.

Studium zostało opracowane w swojej pierwotnej formie w roku 1995, pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr 15 z 1999r. poz. 139 ze zmianami – akt nieobowiązujący). W roku 2003 uchwalono Studium dla obszarów miasta Milicz oraz wsi Wszewilki, Sławoszowice i Duchowo (również pod rządami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym).

Wskazane w Studium kierunki rozwoju przestrzennego nie odpowiadają aktualnym potrzebom gminy. W związku z powyższym, po sześciu latach od uchwalenia ostatniego z wyżej wymienionych dokumentów, Rada Miejska w Miliczu zdecydowała o przystąpieniu do sporządzenia *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milicz* uchwałą nr XXXIII/187/09 z dnia 2 kwietnia 2009 r.

W celu zapewnienia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej gminy, studium zostanie uchwalone wyprzedzająco w stosunku do *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Kaszowo*.

Przeprowadzone rozeznanie problemów planistycznych wykazało, że zakres problematyki planu zawierać się będzie w zakresie regulacji art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

VI. Ocena przygotowania materiały geodezyjnych niezbędnych do opracowania zmiany w planie.

Ze względu na znaczny obszar przewidywany do objęcia planem miejscowym oraz ekstensywny charakter jego zainwestowania, za najodpowiedniejszą skalę opracowania uznaje się skalę 1:2 000, która zapewni odpowiedni stopień szczegółowości regulacji przestrzennych zawartych w planie miejscowym.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z późn. zm.) projekt planu miejscowego zostanie sporządzony z wykorzystaniem kopii map zasadniczych oraz mapy ewidencji gruntów, które zostaną pozyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Miliczu.

Burmistrz
Wybrany
Paweł Wybierała

Burmistrz Gminy Milicz