

ANALIZA

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

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 Postolin, gmina Milicz, powiat Milicki. Wieś Postolin położona jest ok. 12 km na południowy zachód od Milicza. Obręb Postolin posiada powierzchnię 6 547 ha, z której ok. 5 904 ha (ponad 90 %) zajmują tereny leśne. Administracyjnie do obrębu przynależą Karmin, Karminiek, Kozuby i Lasowice.

Postolin graniczy z obrębami: od północy – wsi Gruszczyca, Pracze, Kaszowo, od wschodu – wsi Miłochowice i Łązy Wielkie (gmina Krośnice). Od południa i wschodu Postolin graniczy z obszarem administracyjnym powiatu Trzebnickiego (wsie Skoroszów, Brzezie, Ujeździec Mały).

Postolin to wieś o charakterze ulicówki położona na północno-zachodnim zboczach morenowych Wzgórz Krośnickich. W centrum wsi zlokalizowane jest założenie parkowo-pałacowe z folwarkiem. Pałac obecnie nie istnieje, a z folwarku zachowało się jedynie skrzydło. Zabudowa samej wsi jest nieregularna, luźna i składa się z zagród i niewielkich obejść. Ponad 90% zabudowy pochodzi sprzed 1945 r.

We wsi znajduje się także kościół parafialny p.w. Chrystusa Króla (1893r.) oraz czynny cmentarz. Ponadto w Postolinie znajdują się boisko sportowe, remiza Ochotniczej Straży Pożarnej oraz świetlica. Działalność gospodarcza prowadzona jest w podstawowym zakresie handlu detalicznego i gastronomii oraz usług.

Przysiółek Karmin tworzy założenie dworskie z parkiem i folwarkiem oraz wieś przyfolwarczna. Założenie przestrzenne folwarku nadal jest zachowane. Budynki nieużytkowane popadają w ruinę. Na północny-wschód od folwarku zlokalizowana jest wieś przyfolwarczna z luźną zabudową zagrodową. Wieś przyfolwarczna rozlokowana jest przy dwu drogach: wychodzącej na północ od Postolina i odchodzącej od niej na zachód, wiejskiej drodze.

Przysiółek Lasowice położony jest w kompleksie leśnym po zachodniej stronie drogi Trzebnica – Milicz. Część wschodnia przysiółka należy administracyjnie do obrębu Miłochowice. Zabudowa składa się z czterech luźno rozrzuconych gospodarstw (w tym 3 zabytkowe zespoły mieszkalno-gospodarcze).

W otoczeniu wsi znajdują się kompleksy gleb z przewagą gruntów IV klasy bonitacyjnej. Tereny użytków rolnych położone na północny-wschód od wsi to tereny dolinne o złych warunkach fizjograficznych.

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

Na omawianym obszarze występują liczne stanowiska archeologiczne.

Wieś położona jest na obszarze objętym następującymi formami ochrony przyrody:

- Rezerwat drzewostanowy buka „Wzgórze Joanny”,
- 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.

W granicach obrębu zlokalizowany jest rezerwat drzewostanowy buka „Wzgórze Joanny”. W centralnej części kompleksu leśnego udokumentowano obszar gniazdowania orla bielika.

Na południe od wsi udokumentowano występowanie, w dwu skupiskach, 5 dębów uznanych jako pomniki przyrody. Za pomnik przyrody uznano również głąz narzutowy znajdujący się również w tym rejonie. Północno-wschodnia część obrębu (tereny leśne) znajduje się w zasięgu terenu górniczego „Wierzchowice”, a południowo-wschodnia znajduje się w zasięgu terenu górniczego „Czeszów”.

III. Dotychczasowe regulacje w zakresie prawa miejscowego.

Jedynie niewielka część obrębu geodezyjnego Postolin posiada obecnie pokrycie trzema obowiązującymi planami miejscowymi, z których dwa (pozycje 1 i 2) 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 Postolinie**, uchwalony uchwałą Nr VI/25/03 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 30 stycznia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 maja 2003 r., Nr 61 poz. 1364);
- 3) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Postolinie**, uchwalony uchwałą Nr XVI/127/04 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 12 lutego 2004 r. Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 17 marca 2004 r., Nr 50 poz. 947).

Znaczna część obrębu pozostaje bez pokrycia aktualnym planem miejscowym.

Grunty rolne i leśne znajdujące się w granicach objętych wyżej opisanymi planami miejscowymi uzyskały niezbędne zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. Należy jednak założyć potrzebę uzyskania stosownej 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 liczne zabytki powodują, że obręb wsi Postolin posiada potencjał rozwojowy w kierunku wypoczynku i rekreacji.

W związku z podjęciem przez Radę Miejską w Miliczu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milicz, analizie poddano 15 wniosków do opracowywanego projektu studium złożonych w trybie art. 11 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w zakresie odnoszącym się do obszaru Postolina. Większość 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 Postolin, 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 XV/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 zadecydowała 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 Postolin*.

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 zapewnia 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

Wybrana
Paweł Wybierała

.....
Burmistrz Gminy Milicz