

**UCHWAŁA NR XLI/315/14
RADY GMINY ŻÓRAWINA
z dnia 30 października 2014r**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście.

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 14 ust.1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647) Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

§ 1

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście, zwanego dalej planem.

§ 2

Granice obszaru objętego zmianą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3

Celem planu jest określenie parametrów kształtowania zabudowy.

§ 4

Zakres ustaleń planu będzie zgodny z art. 15, ust 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647).

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 6

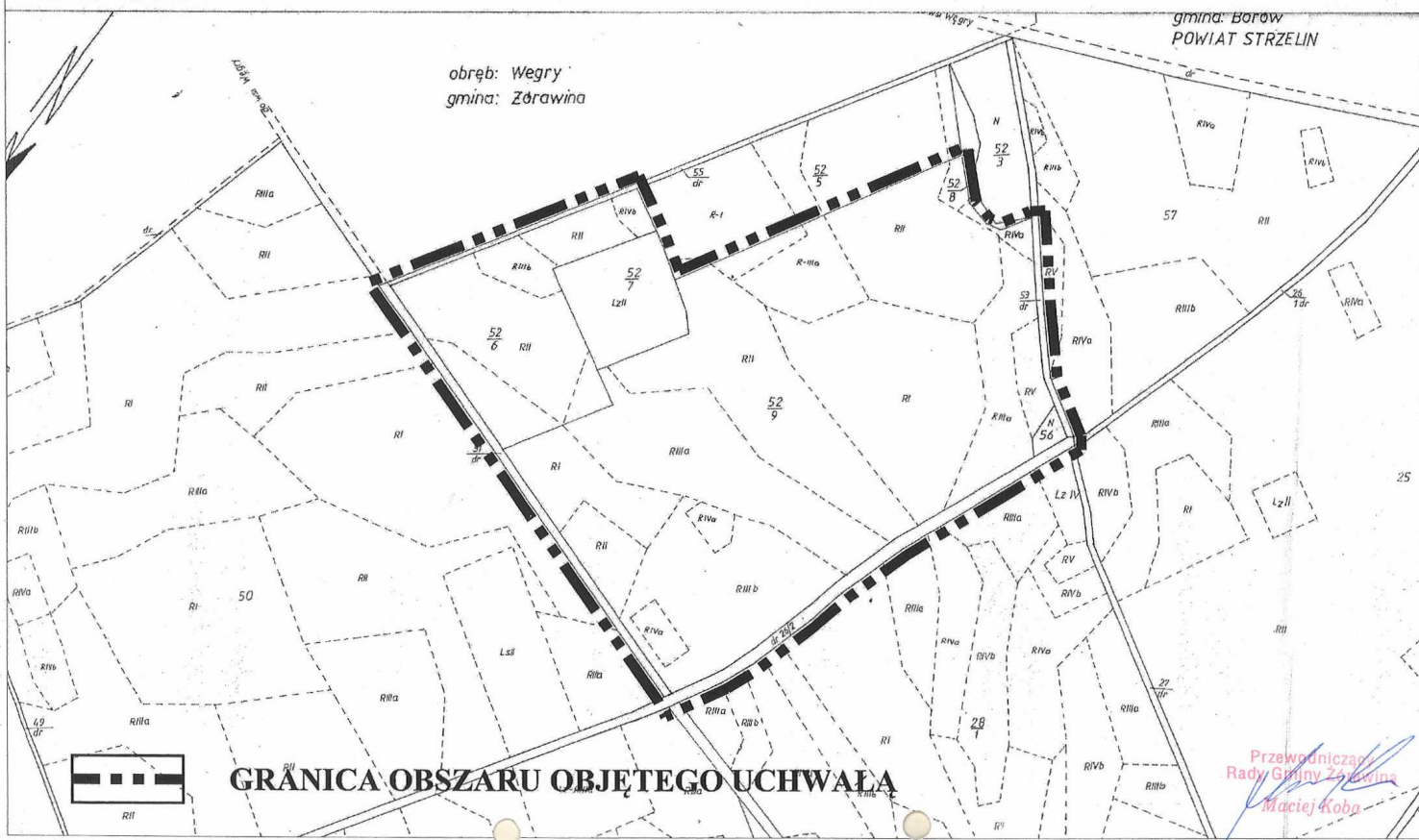
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Żórawina
Muciej Koba



**ZALĄCZNIK
DO UCHWAŁY NR XL/315/14
RADY GMINY ŻÓRAWINA
Z DNIA 30.10.2014r**

**skala 1:5000
Obręb Brzeście**



Uzasadnienie do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście

1. Obszar wnioskowany do objęcia planem miejscowym jest położony w obrębie geodezyjnym Brzeście i ma powierzchnię ok. 46,5 ha.
2. Przedmiotowy teren ma bezpośredni dostęp do dróg gminnych.
3. Dla terenu objętego projektem uchwały nie ma aktualnie ustaleń planistycznych.
4. Większa część terenu (działki o numerach: 52/6, 52/7 i 52/9), należy do osób prawnych.
5. Działka nr 56 jest własnością Skarbu Państwa i pozostaje w zarządzie Starosty Powiatu Wrocławskiego.
6. Działki sklasyfikowane ewidencyjnie, jako drogi tj. działki o numerach: 26/2, 51, 53 i 55 należą do gminnego zasobu nieruchomości.
7. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru jest przede wszystkim nadanie mu przeznaczenia zgodnego z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina” tj. ustalenie przeznaczenia dla terenów rolnych i leśnych poprzez sprecyzowanie rodzaju inwestycji, których realizacja będzie dopuszczona na przedmiotowym terenie.
8. Dla obszaru wnioskowanego do objęcia planem miejscowym sporządzono:

- 1) analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu,
- 2) analizę własności terenu,
- 3) inwentaryzację zagospodarowania terenu,
- 4) analizę przeznaczenia terenu w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina”,
- 5) analizę komunikacyjną i analizę w zakresie dostępności do infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę zgodność wnioskowanego przeznaczenia terenu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” oraz docelową możliwość jego prawidłowego zagospodarowania przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wymienionego w uchwale jest uzasadnione. Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego, stworzy podstawy prawne do realizacji w/w inwestycji.

Przewodniczący
Rady Gminy Żórawina
Maciej Koba

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście, zgodnie z art. 14. pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Materiały dostępne dla w/w opracowania:

1. zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina” (Uchwała nr XXXVI/286/2014 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r.)
2. Podkład geodezyjny.
3. Struktura własności.
4. Inwentaryzacja.
5. Analiza komunikacyjna.
6. Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Żórawina na lata 2013- 2016 z perspektywą na lata 2017- 2020, stanowiąca załącznik do uchwały nr XXXII/251/13 Rady Gminy Żórawina z dnia 29 listopada 2013 r.

W wyniku przeprowadzonych analiz ww. materiałów określono granice i niezbędny zakres plac planistycznych zgodnie z art. 15 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. W analizie uwzględniono:

- a) Położenie, wielkość, stan prawny i stan zagospodarowania obszaru wnioskowanego do objęcia planem miejscowym.
- b) Przeznaczenie obszaru wnioskowanego do objęcia planem w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina.
- c) Aktualność mapy terenu wnioskowanego do objęcia planem miejscowym.
- d) Niezbędny zakres prac planistycznych.

Obszar wnioskowany do objęcia planem miejscowym jest położony w obrębie geodezyjnym Brzeście i zajmuje powierzchnię **ok. 46,5 ha**. W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina” przedmiotowy teren jest przeznaczony na cele użytków rolnych- w tym dróg transportu rolnego- (R) i leśnych (ZL). „Studium...” przewiduje przeznaczenie opisane, jako:

R -tereny rolne - grunty orne, łąki i pastwiska

- 1) Dominującą funkcją terenów winna być produkcja rolna.
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z produkcją rolną.
- 3) Dopuszcza się lokalizację rozproszonej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzoną gospodarką rolną typu farmerskiego. Zabudowa taka może zostać zlokalizowana na terenach oznaczonych jako grunty rolne jeżeli inwestor jest rolnikiem prowadzącym działalność w zakresie produkcji rolnej na areale przekraczającym średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego na terenie gminy Żórawina.
- 4) Architektura noworealizowanej zabudowy produkcji rolnej winna formą architektoniczną nawiązywać do cech otaczającej zabudowy oraz nie pogarszać walorów krajobrazowych.
- 5) Zaleca się stosowanie ceramicznych pokryć dachów lub z materiałów o fakturze i barwie odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, ukształtowanie połaci dachowych regularne, symetryczne, w tym również wielospadowe.
- 6) Dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z materiałów niekonwencjonalnych (trzcina, słoma, łupek itp.) pod warunkiem uzgodnienia z właściwą służbą ochrony zabytków jeżeli obiekt znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, z zastrzeżeniem przestrzegania obowiązujących przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

- 7) Zaleca się, aby wysokość noworealizowanej lub modernizowanej zabudowy nie przekraczała 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 12 m, uwzględniając charakter i gabaryty zabudowy sąsiadującej.

Dla terenów leśnych „Studium...” przewiduje przeznaczenie opisane, jako:

ZL –tereny leśne i zadrzewienia. Dominującą funkcją terenów winna być zieleń o charakterze leśnym.

Większa część terenu, stanowiąca działki o numerach: 52/6, 52/7 i 52/9, należy do osób prawnych. Działka nr 56 jest własnością Skarbu Państwa i pozostaje w zarządzie Starosty Powiatu Wrocławskiego. Działki sklasyfikowane ewidencyjnie, jako drogi tj. działki o numerach: 26/2, 51, 53 i 55 należą do gminnego zasobu nieruchomości.

Z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpili mieszkańcy gminy Żórawina (973 wnioski). Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego ma na celu ustalenie przeznaczenia dla terenów rolnych i leśnych ze szczególnym uwzględnieniem rodzaju inwestycji, których realizacja będzie dopuszczona na przedmiotowym terenie.

Mapa obszaru wnioskowanego do objęcia planem miejscowym pozyskana z Powiatowego Zakładu Katastralnego we Wrocławiu jest zgodna z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Do niezbędnych prac planistycznych związanych ze sporządzeniem planu miejscowego będą należały:

1. opracowanie ekofizjograficzne,
2. inwentaryzacja urbanistyczna,
3. projekt planu miejscowego,
4. prognoza oddziaływania na środowisko,
5. prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzam, że przystąpienie do sporządzenia wnioskowanego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru w obrębie geodezyjnym Brzeście jest uzasadnione.

Przewodniczący
Rady Gminy Żórawina
Maciej Koba