

**UCHWAŁA NR XXVI/208/09
RADY GMINY ŻÓRAWINA
z dnia 30 września 2009 roku**

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

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami) oraz art. 14 ust.1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, ze zmianami) Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

Celem planu jest określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów.

§ 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 (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717, ze zmianami).

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Okrzeszyce, zgodnie z art. 14. pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm. z dnia 10 maja 2003 r.

Materiały dostępne i opracowane dla w/w. opracowania:

1. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina” (Uchwała nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r.)
2. Podkład geodezyjny w skali 1:1000.
3. Struktura własności.
4. Inwentaryzacja.
5. Analiza komunikacyjna.

Należy podkreślić, że opracowanie analizy zasadności do przystąpienia do sporządzenia lub zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium...” nie podlega wymogom ustawowym, co do zakresu, sposobu i formy. Dla potrzeb niniejszej analizy rozpatrzono stan własnościowy, stan planistyczny („Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”), a także poza planistyczne aspekty przystąpienia do zmiany planu. W wyniku przeprowadzonych analiz w/w 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.

1. Dla terenu objętego uchwałą nie ma aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Teren objęty uchwałą stanowi działka nr 58/2 o kształcie zbliżonym do trapezu, część działki nr 100 dr (droga powiatowa 1972 D) i część działki 102 dr (droga powiatowa 1942 D) w obrębie geodezyjnym Okrzeszyce.
3. Działka nr 58/2 jest własnością osoby fizycznej.
4. Działka nr 58/2 o powierzchni 2,9400 ha zawiera grunty o następujących klasach bonitacyjnych: PsIII-2,3700 ha i RIIIa-0,5700 ha.
5. Teren w/w uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzja nr GZ.tr.057-602-454/2002 z dnia 15.11.2002 r. na wyłączenie spod użytkowania rolniczego.
6. Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 3,4000 ha, znajduje się w sąsiedztwie zabudowanych terenów wsi Okrzeszyce.
7. Zgodnie z zapisami zawartymi w „Studium...”, tereny objęte planem są zlokalizowane w strefie rozwoju przestrzennego oznaczonej symbolem M/U –strefa rozwoju dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo- usługowej i strefie oznaczonej symbolem M- strefa rozwoju dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej.
8. Teren ma dostęp do drogi publicznej- jego północna granica przylega do drogi powiatowej nr 1972 D, a wschodnia- do drogi powiatowej nr 1942 D.
9. Zgodnie z zapisami przyjętymi w „Studium...” podstawowym kierunkiem rozwoju zainwestowania w tym obszarze jest zabudowa mieszkaniowo- usługowa, a zmiana planu wychodzi naprzeciw zainteresowaniu potencjalnych inwestorów gruntami położonymi w niewielkiej odległości od Wrocławia, z łatwym dostępem do dróg i mediów.
10. Objęcie ustaleniami planistycznymi w/w obszaru stwarza szanse jeszcze bardziej dynamicznego rozwoju wschodniej części gminy.
11. W omawianym obszarze niezbędne jest bardziej efektywne wykorzystanie terenu, co niesie ze sobą korzyści dla gminy (wpływy z podatku od nieruchomości) oraz dostosowanie się do obowiązującej sytuacji na rynku nieruchomości.
12. Dla terenu objętego granicami planu w państwowym zasobie geodezyjnym dostępna jest mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1 : 1000.
13. Z uwagi na przeznaczenie w „Studium...” uzyskana uprzednio „zgodę rolną”, dostęp do dróg powiatowych, a także biorąc pod uwagę aspekt finansowy – spodziewane korzyści dla budżetu gminy – uznaje się za zasadne przystąpienie do zmiany planu. W związku z powyższym przygotowano materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

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

1. Projekt planu obejmuje teren w centralnej części obrębu Okrzeszyce o powierzchni ok. 3,4 ha, który jest własnością osoby fizycznej.
2. Dla terenu objętego projektem uchwały z dniem 1 stycznia 2004 r. przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina (teren był przeznaczony na cele rolne) i aktualnie jest to obszar, dla którego nie ma obowiązujących ustaleń planistycznych.
3. Przeznaczenie przedmiotowego terenu na cele zabudowy mieszkaniowo- usługowej z niezbędną infrastrukturą jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy Żórawina.
4. Teren objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowanych terenów wsi Okrzeszyce i znajduje się na skrzyżowaniu dróg powiatowych o numerach: 1972 D i 1942 D.
5. Teren posiada zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie spod użytkowania rolniczego, uzyskaną w 2002 r.
6. Brak planu uniemożliwia zabudowę terenu.
7. Objęcie wnioskowanego terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pozwoli na efektywne wykorzystanie terenu, co niesie ze sobą korzyści dla gminy (wpływy z opłat adiacenckich, renty planistycznej i podatku od nieruchomości – w przyszłości wprowadzenia opłat związanych z podatkiem katastralnym).
8. Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego, stworzy podstawy prawne do realizacji w/w inwestycji