

**UCHWAŁA NR XXVI/209/09
RADY GMINY ŻÓRAWINA
z dnia 30 września 2009 roku**

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

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 Żórawina, 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 Żórawina, 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 działki o numerach 644/3 i 644/16 o kształcie zbliżonym do trapezu, działka nr 644/15 (droga gminna- ul. Lipowa) i część działki 513 dr (droga powiatowa 1954 D- ul. Wrocławska) w obrębie geodezyjnym Żórawina o łącznej powierzchni ok. 2,1000 ha
3. Działki o numerach 644/3 i 644/16 są własnością osoby fizycznej.
4. Działki o numerach 644/3 i 644/16 o łącznej powierzchni 1,6376 ha zawierają grunty o następujących klasach bonitacyjnych: RII-0,8538 ha i RIIIa-0,7838 ha.
5. Teren w/w wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie spod użytkowania rolniczego.
6. Obszar objęty planem, znajduje się w sąsiedztwie zabudowanych terenów wsi Żórawina.
7. Zgodne z zapisami zawartymi w „Studium...”, tereny objęte planem są zlokalizowane w strefie rozwoju przestrzennego oznaczonej symbolem M/U.
8. Teren ma dostęp do drogi publicznej- jego północna granica przylega do drogi gminnej (ul. Lipowa), a wschodnia- do powiatowej nr 1954 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 miejscowości Żórawina.
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...”, dostęp do dróg i mediów, 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 Żórawina.

1. Projekt planu obejmuje teren w południowo- zachodniej części obrębu Żórawina o powierzchni ok. 2,1 ha, który w większości 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 Żórawina i przylega do drogi gminnej – dz. nr 644/15- ul. Lipowa i do drogi powiatowej 1954 D- dz. 513- ul. Wrocławska.
5. Uchwalenie planu w tw/w obszarze umożliwi prawidłowe funkcjonowanie drogi gminnej, która aktualnie obsługuje wyłącznie zabudowę położona po jej północnej stronie.
6. Teren nie posiada zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie spod użytkowania rolniczego.
7. Brak planu uniemożliwia zabudowę terenu.
8. 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).
9. Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego, stworzy podstawy prawne do realizacji w/w inwestycji