

**UCHWAŁA NR XXVII/217/09  
RADY GMINY ŻÓRAWINA  
z dnia 30 listopada 2009 roku**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wojkowice.**

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wojkowice, zwanego dalej planem.

**§ 2**

Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wojkowice, 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.**

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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Wojkowice – obszar „A” zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Żórawina nr IX / 36 / 2004 z dnia 21 grudnia 2004 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 23 poz. 538 z dnia 07.02.2005 r.,
3. Podkład geodezyjny w skali 1:1000.
4. Struktura własności.
5. Inwentaryzacja.
6. 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 aktualnie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Wojkowice – obszar „A” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Żórawina nr IX / 36 / 2004 z dnia 21 grudnia 2004 r.
2. W w/w planie przedmiotowy teren jest oznaczony jako „1 RP”. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1RP” ustala się następujące przeznaczenie: uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze, łąki i pastwiska z zadrzewieniami, ciekami i rowami oraz siecią dróg gruntowych. Teren wyklucza się spod zabudowy. Ustala się konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Teren objęty uchwałą stanowią działki o numerach: 43/3, 42/3, 42/4 tworzące obszar o kształcie zbliżonym do prostokąta, część działki nr 32 dr. ( droga gminna) i część działki 77 dr. ( droga wojewódzka 395), położony w obrębie geodezyjnym Wojkowice.
4. Działki o numerach: 43/3, 42/3, 42/4 są własnością osób fizycznych.
5. Działki o numerach: 43/3, 42/3, 42/4 o łącznej powierzchni 1,4498 ha zawierają grunty o następujących klasach bonitacyjnych: S-RIIIa-0,6500 ha i RIIIa-0,7998 ha.
6. Teren w/w wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie spod użytkowania rolniczego.
7. Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 1,5 ha, przylega do drogi wojewódzkiej nr 395 i do drogi gminnej.
8. Zgodne 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.

9. Teren ma dostęp do drogi publicznej- jego wschodnia granica przylega do drogi wojewódzkiej nr 395, a północna- do drogi gminnej ( działka nr 32 dr.) i znajduje się w niewielkiej odległości od „Węzła Krajkowskiego”, stanowiącego zjazd na autostradę A 4.
10. Zgodnie z zapisami przyjętymi w „Studium...” podstawowym kierunkiem rozwoju zainwestowania w tym obszarze jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa, w ramach której:
  - Dopuszcza się w ramach funkcji dominującej lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej (w tym rzemieślniczej), zabudowy stanowiącej stałą ekspozycję związaną z handlem nieruchomościami itp.
  - Dopuszcza się lokalizację usług o charakterze publicznym (np. obiektów oświaty, opieki zdrowotnej, sportu i rekreacji), terenów publicznych, placów, skwerów, zieleńców oraz komercyjnym (np. handlu, gastronomii itp.).
  - Dopuszcza się lokalizację obiektów rzemiosła oraz nieuciążliwej produkcji.
  - 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.
  - 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.
  - Zaleca się aby średnia powierzchnia działki mieszkaniowo-usługowej (rzemieślniczej) wynosiła ok. 1200 -1400 m<sup>2</sup>,
  - Zaleca się aby średnia wielkość działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wynosiła nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>.
  - Uciążliwości zakładów usługowych (rzemieślniczych) winny zamykać się w granicach własności inwestora.
  - W planach zagospodarowania działek należy lokalizować obiekty powodujące uciążliwości na zapleczu terenu oraz przewidywać pasy zieleni izolacyjnej.
11. Właściciele chcieliby przeznaczyć swoją nieruchomość na cele usługowe.
12. Zmiana planu wychodzi naprzeciw zainteresowaniu inwestorów gruntami położonymi w niewielkiej odległości od Wrocławia, z łatwym dostępem do dróg i mediów.
13. Objęcie ustaleniami planistycznymi w/w obszarze stwarza szanse jeszcze bardziej dynamicznego rozwoju centralnej części gminy.
14. 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.
15. Dla terenu objętego granicami planu w państwowym zasobie geodezyjnym dostępna jest mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1 : 1000.
16. Z uwagi na przeznaczenie w „Studium...”, dostęp do drogi wojewódzkiej i drogi gminnej, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wojkowice.**

1. Projekt planu obejmuje teren w północnej części obrębu Wojkowice o powierzchni ok. 1,5 ha, który w przeważającej części (poza działkami drogowymi), jest własnością osób fizycznych.
2. Właściciele terenu chcieliby przeznaczyć swoje nieruchomości na cele usługowe, zgodnie z polityką przestrzenną Gminy Żórawina zawartą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina”
3. Dla terenu objętego uchwałą aktualnie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Wojkowice – obszar „A” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Żórawina nr IX / 36 / 2004 z dnia 21 grudnia 2004 r.
4. W obowiązującym planie miejscowym przedmiotowy teren jest przeznaczony na uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze, łąki i pastwiska z zadrzewieniami, ciekami i rowami oraz siecią dróg gruntowych. Teren wyklucza się spod zabudowy.
5. Teren objęty planem znajduje się w niewielkiej odległości od zabudowanych terenów wsi Wojkowice, przylega do drogi wojewódzkiej nr 395 i do drogi gminnej (działka nr 32 dr.).
6. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego uniemożliwiają 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