

**UCHWAŁA NR VI/31/11  
RADY GMINY ŻÓRAWINA  
z dnia 27 maja 2011 roku.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych Turów i 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych Turów i Wojkowice, 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 obrębach geodezyjnych Turów i 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. 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.

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:

1. Położenie, wielkość, stan prawny i stan zagospodarowania obszaru wnioskowanego do objęcia planem miejscowym.
2. Przeznaczenie obszaru wnioskowanego do objęcia planem w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina.
3. Aktualność mapy terenu wnioskowanego do objęcia planem miejscowym.
4. Niezbędny zakres prac planistycznych.

Obszar wnioskowany do objęcia planem miejscowym jest położony w obrębach geodezyjnych Turów i Wojkowice i zajmuje powierzchnię ok. 0,75 ha. Obejmuje on działkę nr 227/1 obręb Turów o pow. 0,50 ha, należącą do osób fizycznych oraz części działek przyległych tj. działki nr 140 dr. w obrębie Turów (droga wojewódzka nr 395) oraz działek o numerach 78 dr. w obrębie Wojkowice (droga gminna) oraz działki nr 77 dr. obręb Wojkowice (droga wojewódzka nr 395). Działka nr 227/1 jest własnością osób fizycznych.

Obszar objęty projektem uchwały to tereny przylegające do drogi wojewódzkiej i do drogi gminnej, graniczy z terenem objętym planem miejscowym wsi Turów z 2003 r. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina” (Uchwała nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r.), teren objęty uchwałą jest przeznaczony na cele:

**M/U - strefa rozwoju dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej.**

- a) 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.
- b) 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.).
- c) Dopuszcza się lokalizację obiektów rzemiosła oraz nieuciążliwej produkcji.
- d) 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.

- e) 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.
- f) Zaleca się aby średnia powierzchnia działki mieszkaniowo-usługowej (rzemieślniczej) wynosiła ok. 1200 -1400 m<sup>2</sup>,
- g) Zaleca się aby średnia wielkość działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wynosiła nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>.
- h) Uciążliwości zakładów usługowych (rzemieślniczych) winny zamykać się w granicach własności inwestora.
- i) W planach zagospodarowania działek należy lokalizować obiekty powodujące uciążliwości na zapleczu terenu oraz przewidywać pasy zieleni izolacyjnej

Ze względu na wielkość, przeznaczenie działki nr 227/1 na cele usługowe nie będzie wymagało uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie spod użytkowania rolniczego. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w terenów umożliwi planowy rozwój systemu osadniczego wsi, uzupełniając funkcje przewidziane w planie Turowa, uchwalonym w 2003 r..

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. Teren nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie ma możliwości inwestowania na nim w oparciu o indywidualną decyzję o warunkach zabudowy, gdyż procedura administracyjna jest ograniczona zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w terenów umożliwi planowy rozwój systemu osadniczego wsi.

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

- a) opracowanie ekofizjograficzne,
- b) inwentaryzacja urbanistyczna,
- c) projekt planu miejscowego,
- d) prognoza oddziaływania na środowisko,
- e) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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

**Uzasadnienie do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych Turów i Wojkowice.**

1) Obszar wnioskowany do objęcia planem miejscowym jest położony w obrębach geodezyjnych Turów i Wojkowice. i ma powierzchnię ok. 0,75 ha. Jest on położony po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej 395.

2) Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru jest nadanie mu przeznaczenia zgodnego z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina” tj.- dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

3) 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 ewentualne korzyści płynące z tytułu podatku od nieruchomości- w tym- związanego z działalnością gospodarczą, a tym samym wzrostu wpływów podatkowych do budżetu gminy, 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.