

**UCHWAŁA NR XI/70/11
RADY GMINY ŻÓRAWINA
z dnia 22 listopada 2011 roku**

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

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 Krajków dla obszaru obejmującego działki o numerach: 44/1, 45/2, 44/4, część działki nr 49/2 oraz część działki nr 42 i część działki nr 255, 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 Krajków, 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 prac 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 obrębie geodezyjnym Krajków zajmuje powierzchnię ok. **1,50 ha**. Obejmuje on działki o numerach: 44/1, 45/2, 44/4, obejmujące grunty sklasyfikowane ewidencyjnie jako: PsIII- 0,1151 ha i ŁV-1,0600, należące do osób fizycznych, działkę nr 45/2- sklasyfikowaną jako W- 0,0564 ha, której właścicielem jest Starosta Powiatu Wrocławskiego, część działki drogowej nr 49/2, której właścicielem jest Gmina Żórawina, część działki nr 42, której właścicielem jest Starosta Powiatu Wrocławskiego i część działki nr 255, której właścicielem jest Wojewoda Dolnośląski. Dwie ostatnie działki znajdują się w ciągu drogi wojewódzkiej nr 395.

Obszar objęty projektem uchwały to tereny przylegające do gminnej w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, graniczy od północy z pasem drogowym autostrady A 4. 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:

U - strefa rozwoju dominującej funkcji usługowej.

- a) Dopuszcza się w ramach funkcji dominującej lokalizację budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych wbudowanych stanowiących własność właściciela zakładu lub pełniących funkcję dozoru.
- b) Architektura noworealizowanej zabudowy winna formą architektoniczną nawiązywać do otaczającej zabudowy oraz niepogarszać walorów krajobrazowych.
- c) Zaleca się aby wysokość noworealizowanej lub modernizowanej zabudowy nie przekraczała 12 m, uwzględniając charakter i gabaryty zabudowy sąsiadującej.
- d) 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.

- e) Dopuszcza się realizację obiektów o niekonwencjonalnej formie architektonicznej, wykonanych z materiałów i w technologiach niekonwencjonalnych.
- f) Należy zapewnić utylizację ścieków bytowo-gospodarczych w oparciu o zbiorczą kanalizację sanitarną lub system indywidualny, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Właściciel chciałby przeznaczyć w/w działki na cele zabudowy usługowej i realizować zespół hotelowy z zapleczem rekreacyjno- sportowym, co pozostaje w zgodności z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina”. Ze względu na powierzchnię i klasy bonitacyjne gruntów procedura planistyczna nie będzie wymagała uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie spod użytkowania rolniczego. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w terenu umożliwi realizację inwestycji usługowej w atrakcyjnym terenie położonym w bliskiej odległości od węzła autostradowego.

Mapa obszaru wnioskowanego do objęcia planem miejscowym jest zgodna z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

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

- g) opracowanie ekofizjograficzne,
- h) inwentaryzacja urbanistyczna,
- i) projekt planu miejscowego,
- j) prognoza oddziaływania na środowisko,
- k) 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 obrębie geodezyjnym Krajków.

- 1) Obszar wnioskowany do objęcia planem miejscowym jest położony w północno- wschodniej części obrębu geodezyjnego Krajków i ma powierzchnię ok. 1,50 ha.
- 2) Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru jest umożliwienie realizacji zabudowy usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina”.
- 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”, przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wymienionego w uchwale jest uzasadnione. Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego, stworzy podstawy prawne do realizacji zabudowy usługowej na atrakcyjnym terenie położonym w bliskiej odległości od węzła autostradowego.