

**UCHWAŁA NR XIV/98/12
RADY GMINY ŻÓRAWINA
z dnia 2 marca 2012 r.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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 zmiany 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 pozaplanistyczne 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 obowiązują aktualnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Żórawina położonego między linią kolejową, autostradą A 4 i drogą powiatową nr 804, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XXXV/349/2002 z dnia 26 lutego 2002 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 129 z dnia 10 czerwca 2002 r., poz.1802.
2. W opisanym powyżej planie miejscowym teren jest przeznaczony na szeroko pojęte cele produkcyjno- magazynowe z urządzeniami towarzyszącymi oraz na 2 drogi gminne relacji północ- południe. Są to projektowane drogi o klasie drogi dojazdowej (szer. 18 m w liniach rozgraniczających) i lokalnej (szer. 20 m w liniach rozgraniczających).
3. Z uwagi na niewielkie powierzchnie działek i ich niekorzystne parametry przestrzenne przedmiotowy teren nie został zagospodarowany zgodnie z planem miejscowym.
4. Teren objęty uchwałą ma powierzchnię ok. 11,5 ha .
5. Działki położone w w/w obszarze stanowią własność osób fizycznych i Skarbu Państwa (działka nr 173 o pow. 1,18 ha pozostająca w użytkowaniu wieczystym Gminy Żórawina).
6. Teren w/w nie wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie spod użytkowania rolniczego.
7. Obszar objęty planem, znajduje się w sąsiedztwie zabudowanych terenów wsi produkcyjno- usługowych i może być obsługiwany z istniejącej drogi gminnej (działka nr 171/2- ul. Kolejowa) .
8. Zgodne z zapisami zawartymi w „Studium...”, tereny objęte planem są zlokalizowane w strefie rozwoju przestrzennego oznaczonej symbolem **PU - strefa rozwoju dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej i usługowej**, dla których obowiązują następujące zapisy:
 - W strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych np. od napowietrznych elektroenergetycznych linii średniego i wysokiego napięcia (w tym od projektowanej linii 400 kV relacji Pasikowice-Wrocław Południe), gazociągów

wysokiego ciśnienia, linii kolejowej, autostrady A4, dróg wojewódzkich itp. obiektów infrastruktury technicznej i drogowej dopuszcza się zachowanie w ramach funkcji dominującej dotychczasowego użytkowania terenów rolnych, sadów i ogrodów, zieleni urządzonej, lasów i zadrzewień itp.

- Zaleca się aby wysokość noworealizowanej lub modernizowanej zabudowy nie przekraczała 12 m.
 - Dopuszcza się realizację obiektów o niekonwencjonalnej formie architektonicznej, wykonanych z materiałów i w technologiach niekonwencjonalnych.
 - Należy zapewnić utylizację ścieków bytowo-gospodarczych w oparciu o zbiorczą kanalizację sanitarną lub system indywidualny, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - Uciążliwości działalności produkcyjnej lub usługowej winny zamykać się w granicach własności inwestora lub nie przekraczać granicy terenów o podobnych funkcjach.
9. Teren ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej- działka nr 171/2.
 10. Zgodnie z zapisami przyjętymi w „Studium...” podstawowym kierunkiem rozwoju zainwestowania w tym obszarze jest użytkowanie produkcyjno- usługowe.
 11. Objęcie ustaleniami planistycznymi w/w obszaru stwarza szanse skorygowania projektowanego układu komunikacyjnego, co zmniejszy potencjalne obciążenie gminy związane z ewentualnym wykupem gruntów pod drogi i umożliwi zbycie prawa użytkowania wieczystego gruntów gminnych.
 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...” – uznaje się za zasadne przystąpienie do zmiany planu. W związku z powyższym przygotowano materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

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

6. opracowanie ekofizjograficzne,
7. inwentaryzacja urbanistyczna,
8. projekt planu miejscowego,
9. prognoza oddziaływania na środowisko,
10. 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Żórawina.

1. Projekt planu obejmuje teren w północno- wschodniej części obrębu Żórawina o powierzchni ok. 11,5 ha.
2. Dla terenu objętego projektem uchwały obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Żórawina położonego między linią kolejową, autostradą A 4 i drogą powiatową nr 1972 D, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XXXV/349/2002 z dnia 26 lutego 2002 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 129 z dnia 10 czerwca 2002 r., poz.1802,
3. W w/w planie teren jest przeznaczony na cele produkcyjno- usługowe i drogi.
4. Teren objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy produkcyjnej i nie został zabudowany (pozostaje w użytkowaniu rolniczym).
5. Przedmiotowy obszar przylega od południa do urządzonej drogi gminnej (działka nr 171/2- ul. Kolejowa) i ma bezpośredni dostęp do mediów.
6. Teren nie wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie spod użytkowania rolniczego.
7. Istnieje konieczność dostosowania zapisów planu do aktualnych potrzeb potencjalnych inwestorów poprzez m.in. korektę układu komunikacyjnego.
8. Objęcie wnioskowanego terenu zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na efektywne wykorzystanie terenu,
9. Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego, stworzy podstawy prawne do realizacji w/w inwestycji