

**UCHWAŁA NR XIV/99/12
RADY GMINY ŻÓRAWINA
z dnia 2 marca 2012r.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wojkowice dla obszaru obejmującego działki o numerach: 123, 172/1, 172/2, część działki nr 77 oraz część działki nr 124, 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 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.

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.

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 Wojkowice i zajmuje powierzchnię ok. **5,0 ha**. Obejmuje on fragmenty dróg- drogi wojewódzkiej nr 395 (działka nr 77) , drogi gminnej (działka nr 124) oraz działki o numerach: 123 (RII-0,2200 ha, RIVa- 0,5600 ha, RIIIa- 0,2100 ha, RIIb- 1,1400 ha), 172/1 (RIIIa- 0,8492 ha, RIIb- 0,3903 ha, RIVa-0,0006 ha) i działkę nr 172/2 (RIVa- 0,4956 ha, RIIIa- 0,7627 ha, RIIa- 0,8925 ha), należące do osoby prawnej.

Obszar objęty projektem uchwały to tereny przylegające do drogi wojewódzkiej nr 395 i gminnej. 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:

PU - strefa rozwoju dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej i usługowej, dla której obowiązują następujące zapisy:

1. 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 Pasikurovice-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.

2. Zaleca się aby wysokość noworealizowanej lub modernizowanej zabudowy nie przekraczała 12 m.
3. Dopuszcza się realizację obiektów o niekonwencjonalnej formie architektonicznej, wykonanych z materiałów i w technologiach niekonwencjonalnych.
4. Należy zapewnić utylizację ścieków bytowo-gospodarczych w oparciu o zbiorczą kanalizację sanitarną lub system indywidualny, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Uciążliwości działalności produkcyjnej lub usługowej winny zamykać się w granicach własności inwestora lub nie przekraczać granicy terenów o podobnych funkcjach.

Właściciel chciałby przeznaczyć w/w działki na cele zabudowy usługowo- produkcyjnej i realizować inwestycje polegającą na budowie centrum produkcyjno- magazynowego z zapleczem biurowo- socjalnym, 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 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:

- 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 obrębie geodezyjnym Wojkowice.

- 1) Obszar wnioskowany do objęcia planem miejscowym jest położony we wschodniej części obrębu geodezyjnego Wojkowice i ma powierzchnię ok. 5,0 ha.
- 2) Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru jest umożliwienie realizacji zabudowy produkcyjno- 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:
 6. analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu,
 7. analizę własności terenu,
 8. inwentaryzację zagospodarowania terenu,
 9. analizę przeznaczenia terenu w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina”,
 10. 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 produkcyjno- usługowej na atrakcyjnym terenie położonym w sąsiedztwie „Wezła Krajkowskiego”.