

*wg rozdzielnika*

**ZAPYTANIE OFERTOWE NA SPORZĄDZENIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wójt Gminy Żórawina przesyła zapytanie ofertowe na sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wojkowice.**

**I. Zamawiający:**

Wójt Gminy Żórawina, adres: 55-020 Żórawina ul. Kolejowa 6  
tel. (071) 381-41-45, fax (071) 723-49-00

osoba uprawniona do udzielania wyjaśnień Wykonawcom:

- Eliza Janicka-Grabowska tel. 071/381-41-45

**II. Opis przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wojkowice zgodnie z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XXII/163/12 z dnia 30 października 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w/w terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami określonymi w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy wykonywaniu zlecenia należy uwzględnić przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 158). Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,6 ha.

Zakres prac, o których mowa obejmuje:

- Ustalenie przeznaczenia, zasad i warunków zagospodarowania terenów określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Sporządzenie opracowania ekofizjograficznego, prognozy oddziaływania na środowisko, oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu sporządzony przy udziale rzeczoznawcy majątkowego.
- Przygotowanie dla Zamawiającego wszystkich pism, ogłoszeń i obwieszczeń dotyczących opracowywanego planu, publikacji ich w prasie oraz dostarczenia ich do wszystkich określonych w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym instytucji i osób, a zwłaszcza związanych z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu, pism informujących o sposobie rozpatrzenia wniosków do planu, pism o wydanie opinii i o uzgodnienie projektu planu.
- Analiza wniosków do planu i opracowanie propozycji ich rozpatrzenia.
- Opracowanie projektu planu.
- Przedstawienie projektu planu na posiedzeniu komisji urbanistyczno- architektonicznej.
- Wprowadzenia zmian do projektu planu wynikających z uzyskanych opini i dokonanych uzgodnień.
- Udział w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- Analiza i opracowanie propozycji rozpatrzenia uwag wniesionych w związku z wyłożeniem

projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

- Wprowadzenie zmian do projektu wynikających z rozpatrzenia uwag, o których mowa w podpunkcie poprzednim.
- Prezentacja projektu planu władzom gminy.
- W razie konieczności, ponowne uzgadnianie projektu planu, w przypadku wprowadzenia zmian przez władze gminy.
- Wprowadzenie zmian do projektu planu, wynikających z ponowionych uzgodnień, przygotowanie projektu planu do uchwalenia.
- Sporządzenie kopii planu.
- Przygotowanie dokumentacji prac planistycznych do przedstawienia wojewodzie w celu stwierdzenia zgodności z przepisami prawa.

Od Projektanta oczekuje się uczestniczenia w czynnościach proceduralnych związanych z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu tj. m. in. udzielanie informacji zainteresowanym w trakcie wyłożenia projektu w wymiarze nie krótszym niż 4 godziny w tygodniu.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,6 ha.: Uchwała Rady Gminy Żórawina Nr XXII/163/12 z dnia 30 października 2012 r.

Od Wykonawcy oczekuje się dostarczeni przedmiotu umowy w 6-ciu egzemplarzach ( w tym 1 egz. zalaminowanego rysunku planu w wersji kolorowej, 2 egz. rysunku planu w wersji kolorowej i 1 egz. zalaminowanego rysunku planu w wersji czarno- białej z podziałem na arkusze formatu A 3 ) wraz z wykazem opracowań, niezbędnych opinii i uzgodnień oraz oświadczeniem o kompletności dokumentacji. Wykonawca dostarczy ponad to przedmiot umowy zapisany w wersji elektronicznej ( rysunki w formatach JPG oraz dwg. lub dxf. i przekazany na nośnikach CD). Od Wykonawcy oczekuje się, że tekst planu zostanie sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. przekazany w postaci tekstu strukturalnego w formacie XML.

### **III. Instrukcje dla oferentów**

1. Wykonawca musi spełniać następujące warunki:
  - a/ posiadać prawo do samodzielnego projektowania przestrzeni w skali regionalnej i lokalnej, które przysługuje osobom wpisanym na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego( art.6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa i urbanistów).
  - b/w okresie ostatnich 3 lat wykonawca winien wykazać się należywym wykonaniem 2 usług odpowiadających swoim rodzajem i wartością usługom będących przedmiotem zamówienia.
2. Wszyscy oferenci zobowiązani są dostarczyć następujące dokumenty i informacje:
  - a. wypełniony i podpisany druk „Oferta” /załącznik nr 1.
  - b. dokumenty potwierdzające uprawnienia do wykonywania określonych prac i czynności.
  - c. dokumenty potwierdzające nazwę oferenta, miejsce rejestracji i dokładny adres firmy składającej ofertę.
  - d. Wykaz wykonanych w okresie ostatnich trzech lat usług odpowiadających swoim rodzajem i wartością usługom stanowiącym przedmiot zamówienia.
  - e. dokumenty potwierdzające, że w/w prace zostały wykonane należyście.

UWAGA: wszystkie dokumenty winny być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną.



3. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
4. Wszystkie dokumenty dotyczące oferty winny być pisane w języku polskim.
5. Zamówienie zostanie udzielone Wykonawcy, który zaproponuje najniższą cenę za wykonaną usługę oraz złoży wymagane dokumenty.
6. Wykonawca, który zaoferuje najniższą cenę oraz spełniać będzie wszystkie wymogi zamawiającego zostanie zobowiązany do realizacji usługi w terminie 18 miesięcy od podpisania umowy.
7. Z Wykonawcą, który złoży najkorzystniejszą ofertę ( najniższa cena) zostanie podpisana umowa.
8. Termin zawarcia umowy będzie określony w informacji o wynikach postępowania.

Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie w sekretariacie Urzędu Gminy pok. nr 13 w terminie do dnia 20 grudnia 2012 r. do godziny 13.00.

Koperta winna być zaadresowana: Wójt Gminy Żórawina, ul. Kolejowa 6, 55-020 Żórawina z dopiskiem "OFERTA NA SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBREBIE GEODEZYJNYM WOJKOWICE - nie otwierać do dnia 20 grudnia 2012 r. do godziny 13.30.

Otwarcie ofert nastąpi w dniu 20 grudnia 2012 r. w siedzibie Urzędu Gminy pokój nr 22 o godzinie 13.30.

W załączeniu:

1. Uchwała Nr XXII/163/12 z dnia 30 października 2012 r.
2. Załącznik do uchwały nr XXII/163/12
3. Druk Oferty
4. Wzór umowy

z up. Wójta Gminy Żórawina  
Zastępca Wójta Gminy  
*T. Gracz*  
mgr inż. Tomasz Gracz

( data)

.....  
( pieczęćka firmowa wykonawcy )

.....  
telefon

.....  
faks

.....  
regon

.....  
e-mail

## O F E R T A

**Do**  
**Wójta Gminy**  
**Żórawina**  
**ul. Kolejowa 6**  
**55 – 020 Żórawina**

1. Oferujemy wykonanie zadania pod nazwą:

**Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wojkowice zgodnie z uchwałą Rady Gminy Żórawina Nr XXII/163/12 z dnia 30 października 2012 r.**

za cenę ..... zł netto + ..... % VAT, razem brutto .....  
(słownie brutto: .....)

2. Zadanie stanowiące przedmiot zamówienia zobowiązujemy się zrealizować w terminie do 12 miesięcy od dnia podpisania umowy.

3. Warunki płatności do 30 dni od dnia otrzymania przez Zamawiającego faktury wraz z protokołem odbioru części lub całości zadania.

Załącznikami do oferty są :

- dokumenty potwierdzające uprawnienia do wykonywania określonych prac i czynności,
- dokumenty potwierdzające nazwę oferenta , miejsce rejestracji i dokładny adres firmy,
- wykaz prac tożsamyh z przedmiotem zamówienia wykonanych w okresie ostatnich 3 lat ,
- dokumenty potwierdzające, że wykazane prace zostały wykonane należycie (referencje).

.....  
(podpis, nazwa i adres firmy wykonawcy)

## Wzór umowy Nr ..... /PP/EG/2012

zawarta w Żórawinie w dniu ..... r. pomiędzy: Gminą Żórawina, zwaną dalej „Zamawiającym” – reprezentowaną przez:

Wójta Gminy – Jana Żukowskiego

a firmą :.....

zwaną dalej „Wykonawcą”, reprezentowaną przez :

.....  
o następującej treści:

### § 1

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Żórawina - uchwała nr XXII/163/12 Rady Gminy Żórawina z dnia 30 października 2012 r.

**Głównym projektantem opracowania będzie:.....- uprawniony(-a) do projektowania w planowaniu przestrzennym.**

### § 2

1) Zakres prac, o których mowa w § 1 obejmuje:

**a/** Ustalenie przeznaczenia, zasad i warunków zagospodarowania terenów określonych w art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**b//**Sporządzenie opracowania ekofizjograficznego, prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy skutków finansowych uchwalenia planu , sporządzonej przy udziale rzeczoznawcy majątkowego.

**c/**Przygotowanie dla Zamawiającego wszystkich pism, ogłoszeń i obwieszczeń dotyczących opracowywanego planu, publikacji ich w prasie oraz dostarczenia ich do wszystkich określonych w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym instytucji i osób, a zwłaszcza- związanych z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu, pism informujących o sposobie rozpatrzenia wniosków do planu, pism o wydanie opinii o uzgodnienie projektu planu.

**d/**Analiza wniosków do planu i opracowanie propozycji ich rozpatrzenia.

**e/** Opracowanie projektu planu.

**f/**Przedstawienie projektu planu na posiedzeniu komisji urbanistyczno- architektonicznej.

**g/**Wprowadzenia zmian do projektu planu wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

**h/** udział w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami i uczestniczenie w czynnościach proceduralnych związanych z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu tj. m.in. udzielanie informacji zainteresowanym w trakcie wyłożenia projektu w wymiarze nie krótszym niż 4 godziny w tygodniu.

**i/**Analiza i opracowanie propozycji rozpatrzenia uwag wniesionych w związku z wyłożeniem projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

**J/**Wprowadzenie zmian do projektu wynikających z rozpatrzenia uwag, o których mowa w podpunkcie poprzednim.

**k/**Prezentacja projektu planu władzom gminy.

**L/** W razie konieczności, ponowne uzgadnianie projektu planu, w przypadku wprowadzenia zmian



przez władze gminy.

**m/W**prowadzenie zmian do projektu planu, wynikających z ponowionych uzgodnień, przygotowanie projektu planu do uchwalenia.

**n/S**porządzenie kopii planu.

**o/Pr**zygotowanie dokumentacji prac planistycznych do przedstawienia wojewodzie w celu stwierdzenia zgodności z przepisami prawa.

2) Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace zgodnie z wymaganą w tym zakresie najlepszą wiedzą i przepisami.

### § 3

Od Wykonawcy oczekuje się dostarczenie przedmiotu umowy w 6-ciu egzemplarzach ( w tym 1 egz. załaminowanego rysunku planu w wersji kolorowej, 2 egz. rysunku planu w wersji kolorowej i 1 egz. załaminowanego rysunku planu w wersji czarno- białej z podziałem na arkusze formatu A 3 ) wraz z wykazem opracowań, niezbędnych opinii i uzgodnień oraz oświadczeniem o kompletności dokumentacji. Wykonawca dostarczy ponadto przedmiot umowy zapisany w wersji elektronicznej ( rysunki w formatach JPG oraz dwg. lub dxf. i przekazany na nośnikach CD). Od Wykonawcy oczekuje się, że tekst planu zostanie sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. przekazany w postaci tekstu strukturalnego w formacie XML.

### § 4

Wartość wykonanych prac wynosi –..... zł brutto, słownie złotych:..... zł, w tym 23 % podatku VAT tj. ....zł, słownie:... Kwota netto bez podatku VAT (netto) wynosi – ..... słownie :.....

### § 5

1.Wypłata wynagrodzenia będzie dokonywana na podstawie 2 faktur częściowych (pierwsza faktura częściowa po dostarczeniu projektu planu do opiniowania- 40 % wartości przedmiotu umowy, druga faktura częściowa po dostarczeniu projektu planu do wyłożenia do publicznego wglądu- 40 % wartości przedmiotu umowy) oraz faktury końcowej wystawionej przez Wykonawcę w terminie 14 dni po opublikowaniu planu miejscowego w dzienniku urzędowym- 20 % wartości przedmiotu umowy.

2.Prace będą przyjęte protokolarnie, a Wykonawca jest upoważniony do wystawienia faktury po podpisaniu przez Zamawiającego protokołu odbioru prac.

3.Rozliczenie należności za wykonanie umowy dokonane zostanie przelewem z rachunku bankowego Zamawiającego na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę, na podstawie rachunku wystawionego przez Wykonawcę, w terminie 30 dni od daty doręczenia faktury Zamawiającemu.

### § 6

1. Termin wykonania robót (rozumiany jako termin przekazania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Gminy Żórawina do uchwalenia) ustala się na 12 miesięcy od podpisania umowy.

2. Za termin zakończenia prac uważa się datę podpisania protokołu odbioru końcowego.

### § 7

Dopuszcza się korekty terminów poszczególnych etapów, z uzasadnionych i udokumentowanych przyczyn niezależnych od Wykonawcy.

## § 8

W przypadku zmiany w czasie realizacji opracowania przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dalsze terminy realizacji umowy oraz wynagrodzenie w zakresie objętym niniejszą umową stają się nieaktualne, a nowy zakres problematyki merytorycznej, wysokość wynagrodzenia oraz ostateczny termin realizacji umowy będą ustalone wspólnie przez Zamawiającego i Wykonawcę.

## § 9

1. Wykonawca wyznacza: ..... do koordynowania prac projektowych stanowiących przedmiot umowy.
2. Zamawiający wyznacza mgr inż. arch. Elizę Janicką- Grabowską jako koordynatora w zakresie realizacji przedmiotu umowy.

## § 10

**•Ustaloną przez Strony formą odszkodowawczą za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy będą kary umowne.**

**• Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:**

1. za opóźnienie w wykonaniu prac - w wysokości 0,2% wartości wykonanych prac za każdy dzień zwłoki,
2. za opóźnienie w usunięciu wad pracy projektowej - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki, licząc od terminu na usunięcie wad,
3. za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca - w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego.

**•W przypadku stwierdzenia nienależytego wykonania przedmiotu umowy Wykonawca jest zobowiązany do nieodpłatnego usunięcia wad w terminie do 14 dni od powiadomienia przez Zamawiającego.**

**•Za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność, Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne - w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego.**

## § 11

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

## § 12

**Spory wynikłe z realizacji umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla Zamawiającego.**

## § 13

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - 2 egzemplarze dla Zamawiającego i 1 egzemplarz dla Wykonawcy.

Wykonawca

Zamawiający



**UCHWAŁA NR XXII/163/12  
RADY GMINY ŻÓRAWINA  
z dnia 30 października 2012r.**

**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 (t.j. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647) Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

**§ 1**

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym 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.

Przewodniczący  
Rady Gminy Żórawina

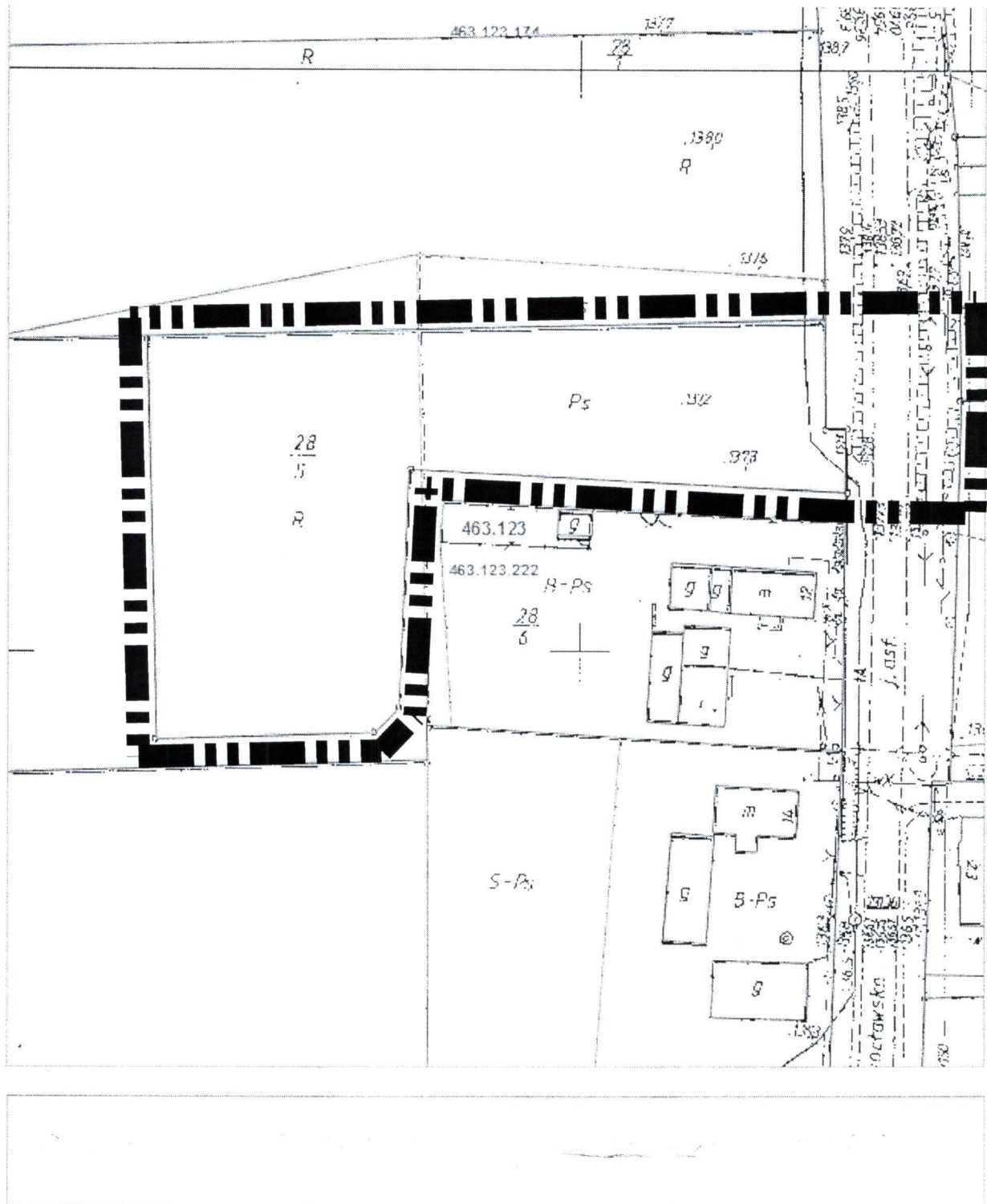
Maciej Koba

RADA GMINY

ŻÓRAWINA

**ZALĄCZNIK GRAFICZNY  
DO UCHWAŁY NR XXII/163/12  
RADY GMINY ŻÓRAWINA  
Z DNIA 30.10.2012r.**

skala 1:1000



Przewodniczący  
Rady Gminy Żórawina

Maciej Koba



**GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ**



**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. 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. Materiały geodezyjne z ośrodka dokumentacji geodezyjno- kartograficznej.
3. Struktura własności.
4. Inwentaryzacja.
5. Analiza komunikacyjna.
6. 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., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 7 lutego 2005 r., poz. 538.

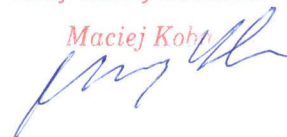
Opracowanie analizy zasadności do przystąpienia do sporządzenia lub zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium...” nie podlega wymogom ustawowym, co do zakresu, sposobu i formy. Dla potrzeb niniejszej analizy rozpatrzono stan własnościowy, stan planistyczny (obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i „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 ( tj. dla działki nr 28/5 w obrębie geodezyjnym Wojkowice wraz z najbliższym otoczeniem) 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., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 7 lutego 2005 r., poz. 538.
2. W w/w planie miejscowym działka nr 28/5 jest przeznaczona cele upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąki i pastwiska z zadrzewieniami, ciekami i rowami oraz siecią dróg gruntowych. Teren wyklucza się spod zabudowy.
3. Teren objęty uchwałą stanowi działka nr 28/5 i część działki nr 77 dr. ( droga wojewódzka 395) o łącznej powierzchni ok. 0,6 ha, położony w obrębie geodezyjnym Wojkowice.
4. Działka nr 28/5 o powierzchni 0,5 ha stanowi własność osób fizycznych i zawiera grunty o następujących klasach bonitacyjnych: RII-0,3082 ha i PsIII-0,1918 ha.
5. Teren w/w nie wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie spod użytkowania rolniczego.
6. Obszar objęty planem przylega do drogi wojewódzkiej nr 395.
7. 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.

8. 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.
9. Właściciele chcieliby przeznaczyć swoją nieruchomość na cele usługowe, zgodnie z profilem prowadzonej przez nich działalności gospodarczej .
10. Zmiana planu będzie zgodna z oczekiwaniami inwestorów gruntami położonymi w niewielkiej odległości od Wrocławia, z łatwym dostępem do dróg i mediów.
11. Objęcie ustaleniami planistycznymi w/w obszarze stwarza szanse jeszcze bardziej dynamicznego rozwoju centralnej części gminy.
12. 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.
13. Dla terenu objętego granicami planu w państwowym zasobie geodezyjnym dostępna jest mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1 : 1000.
14. 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.

Przewodniczący  
Rady Gminy Żórawina

Maciej Kobyl





**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, który w przeważającej części (poza działką drogową), 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.
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
9. Właścicielem działki nr 77 jest Województwo Dolnośląskie i pozostaje ona w zarządzie Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei.
10. Działka nr 28/5 zawiera grunty sklasyfikowane ewidencyjnie jako: RII-0,3082 ha i PsIII-0,1918 ha
11. Działka nr 28/5 jest położona bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej 395 i nie jest zabudowana.
12. Ponieważ istnieje zainteresowanie ze strony potencjalnych inwestorów zamierzeniami inwestycyjnymi o charakterze usługowym i mieszkaniowo- usługowym niezbędna jest zmiana planu obowiązującego pod kątem umożliwienia na działce 28/5 realizacji zabudowy kubaturowej.
13. Z uwagi na powyższe uwarunkowania– uznaje się za zasadne przystąpienie do zmiany planu. W związku z tym przygotowano materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Przewodniczący  
Rady Gminy Żórawina

Maciej Koba