



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 września 2021 r.

Poz. 4286

UCHWAŁA NR XXVIII/243/21 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 7 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Suchy Dwór

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr XIV/109/19 Rady Gminy Żórawina z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Suchy Dwór, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, uchwalonym przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005r., zmienionym uchwałą nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Suchy Dwór, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 4.

4. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. 1. W planie określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich potrzeb w obszarze objętym planem.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych;
- 5) zieleń izolacyjna.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, które nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, balkonów, galerii, werand, wykuszy, zadaszeń wejściowych, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m, z zastrz. § 4 ust. 2 pkt 4 lit. c i d;
- 2) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, zieleń;
- 3) usługach - należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, edukacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, obsługi biurowej i administracji, usług drobnych.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ograniczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem 1MN/U;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM;
- 4) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem 1E;
- 5) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone symbolem 1KDZ;
- 6) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW;
- 8) tereny dróg rolnych, oznaczone symbolami 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 3) ustala się maksymalne wysokości zabudowy i pozostałe ich gabaryty, o których mowa w Rozdziale 2 Przepisy szczegółowe;
- 4) dla zabudowy istniejącej:
 - a) w sytuacji zmiany gabarytów, wysokości, ilości kondygnacji, rodzaju pokrycia dachu, kształtu dachu lub koloru dachu ustala się rodzaje i parametry tych zmian jak dla nowych budynków lub dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów i form,
 - b) dopuszcza się zachowanie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających z dotychczasowego zagospodarowania terenu,

- c) przekraczającej linii zabudowy ustala się zakaz zmiany wysokości, zmiany ilości kondygnacji, zmiany gabarytów, z wyjątkiem termoizolacji, w częściach które przekroczyły linie zabudowy,
- d) zlokalizowanej na linii zabudowy dopuszcza się termoizolacje przekraczające linie zabudowy.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych:
 - a) w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) w zakresie promieniowania elektromagnetycznego poza granice pasa technicznego istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - c) w zakresie zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć drogowych i infrastrukturalnych;
- 3) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie poszczególnych terenów w sposób harmonijny z uporządkowanymi relacjami kompozycyjnymi i estetycznymi;
- 2) nawiązywanie nowej oraz przebudowywanej zabudowy do form architektonicznych otaczającej zabudowy istniejącej;
- 3) zakaz pogarszania walorów krajobrazowych.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, w których dopuszcza się lokalizację zieleni i ustala się zakaz tymczasowych obiektów budowlanych.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się minimalną wielkość działki na 800 m² i minimalną szerokość frontu działki na 18 m,
 - b) dla terenu 1MN/U ustala się minimalną wielkość działki na 1200 m² i minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
 - c) dla pozostałych terenów, przeznaczonych na cele inne niż rolne, ustala się minimalną wielkość działki na 25 m² i minimalną szerokość frontu działki na 5 m,
 - d) dla terenów wskazanych w lit. a, b i c ustala się kąt pomiędzy 45° a 135° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego i zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla każdej działki.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 2) należy stosować ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym w pasie technicznym o szerokości 5 m, po 2,5 m na obie strony od osi linii;
- 3) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM ustala się:
 - a) zakaz hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt mięsożernych i futerkowych;
 - b) zakaz przetwórstwa mięsa i ryb, produkcji futer i skór, wytwarzania klatek, magazynowania karmy dla zwierząt;
 - c) maksymalnie 0,5 DJP;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której:

- a) w sytuacji prowadzenia inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych (zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji),
- c) dla nowoodkrytych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 6. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z wszystkich dróg przyległych, z wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 2) ustala się, w całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług,
- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2 i 3, realizować należy jako parkingi lub garaże;
- 5) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następować ma przez tereny oznaczone symbolami 1KDZ, 1KDD, 3KDD.

2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się wszystkie nowe sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w sytuacji wskazanej w pkt 2 stosować należy ustalenia pkt 1;
- 4) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 4, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej innymi terenami;
- 6) należy zapewnić połączenie sieci infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami przewodów i urządzeń zewnętrznych;
- 7) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) ustala się zakaz lokalizacji turbin wiatrowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się inne odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód z zastosowaniem studni lub zbiorników chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie wód do cieków wodnych;
- 2) czasowe retencjonowanie wód pochodzących z dachów i terenów utwardzonych.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7;
- 2) dopuszcza się przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 3) dopuszcza się przebiegi nowych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 4) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;
- 5) ustala się zakaz sieci przesyłowych.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7;
- 2) ustala się zakaz sieci przesyłowych.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 7.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie systemu melioracyjnego:

- 1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;
- 2) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, w sytuacji jej stwierdzenia i kolizji z planowanym zainwestowaniem, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN i 4MN ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) obiekty towarzyszące;

- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 450 m²;
- 6) ustala się, że na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 450 m²;
- 7) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1MN w odległości 6 m od terenu 3KDD,
 - b) dla terenu 2MN w odległościach:
 - 6 m i 7,5 m od terenu 3KDW,
 - 8 m od terenu 2KDD,
 - 6 m od terenu 3KDD,
 - c) dla terenu 3MN w odległościach:
 - 6 m i 7,5 m od terenu 3KDW,
 - 6 m od terenów 2KDD i 2KDW,
 - d) dla terenu 4MN w odległościach:
 - 6 m od terenu 2KDD,
 - 5 m od terenów 1KDW i 2KDW,
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym,
- 9) dla nowych budynków gospodarczych i garaży ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym.

§ 8. 1. Dla terenu 1MN/U ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) budynki usługowe,
 - c) budynki mieszkalno-usługowe,
 - d) obiekty towarzyszące;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;

- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 1200 m²;
- 6) ustala się, że na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 450 m²;
- 7) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się maksymalnie 2 lokale mieszkalne;
- 8) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
 - a) 5 m od terenu 1KDW,
 - b) 6 m od terenu 2KDD,
 - c) 10 m od terenu 1KDZ;
- 9) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym,
- 10) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym.

§ 9. 1. Dla terenów 1RM, 2RM, 3RM, 4RM i 5RM ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) budynki gospodarcze, inwentarskie,
 - c) obiekty towarzyszące;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 5) ustala się, że na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 450 m²;
- 6) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1RM w odległościach:
 - 10 m od terenu 1KDZ,
 - 8 m od terenu 1KDD,
 - 6 m od terenu 1KDR,

- 7,5 m od terenu 2KDR,
 - b) dla terenu 2RM w odległościach:
 - 10 m od terenu 1KDZ,
 - 6 m od terenu 1KDW,
 - 6 m od terenu 1KDR,
 - 7,5 m od terenu 2KDR,
 - c) dla terenu 3RM w odległościach:
 - 8 m od terenu 1KDD,
 - 7,5 m od terenów 2KDR i 3KDR,
 - d) dla terenu 4RM w odległościach:
 - 8 m od terenu 1KDD,
 - 7,5 m od terenu 3KDR,
 - 6 m od terenu 4KDR,
 - e) dla terenu 5RM w odległościach:
 - 8 m od terenu 1KDD,
 - 8 m od terenu 4KDR;
 - 7) w terenach 1RM i 2RM ustala się lokalizację zieleni izolacyjnej od terenu 1KDZ, z zastrzeżeniem ust. 8;
 - 8) zieleń izolacyjna może zostać przecięta elementami komunikacji, sieciami infrastruktury technicznej;
 - 9) dla budynków mieszkalnych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym,
 - 10) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym.
- § 10. 1.** Dla terenu 1KDZ ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych zbiorczych.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się szerokość zgodną z obecnymi granicami drogi, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, zatoki autobusowe, zieleni;
 - 3) nie dopuszcza się miejsc postojowych.
- § 11. 1.** Dla terenu 1KDD ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się szerokość na 12 m w liniach rozgraniczających z lokalnymi poszerzeniami, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, zieleni;

3) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

§ 12. 1. Dla terenu 2KDD ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość zgodną z obecnymi granicami drogi, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, zieleni;
- 3) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

§ 13. 1. Dla terenu 3KDD ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość na 10 m w liniach rozgraniczających z lokalnymi poszerzeniami, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, zieleni;
- 3) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

§ 14. 1. Dla terenów 1KDW, 2KDW i 3KDW ustala się przeznaczenie - tereny dróg wewnętrznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość zgodną z obecnymi granicami drogi, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, zieleni;
- 3) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

§ 15. 1. Dla terenów 1KDR, 2KDR, 3KDR i 4KDR ustala się przeznaczenie - tereny dróg rolnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających z lokalnymi poszerzeniami, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu na:
 - a) 10 m dla terenu 1KDR,
 - b) 7 m dla terenów 2KDR i 3KDR,
 - c) 8 m dla terenu 4KDR;
- 2) dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne, zieleni.

§ 16. 1. Dla terenu 1E ustala się przeznaczenie - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budynki i urządzenia służące zaopatrzeniu w energię elektryczną;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni działki budowlanej, którą należy zagospodarować zielenią;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,1;
- 5) od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 1 m od terenu 1KDD;
- 6) dla budynków ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
 - b) dowolne kąty nachylenia połaci dachowych,
 - c) dowolny rodzaj koloru i pokrycia dachu.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości:

- 1) 30% dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MN/U, 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 1E, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR;
- 2) 0,1% dla terenów pozostałych.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Michał Duszyński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SUCHY DWÓR



050m100m

0,25ha

N

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1000

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zórawina (uchwała nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005r., zm. uchwała nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014r.)

LEGENDA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICA GMINY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ELEKTROENERGETYKI
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY DRÓG ROLNYCH
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	OŚ ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	PAS TECHNICZNY ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/243/21
Rady Gminy Zórawina
z dnia 7 września 2021 r.

OPUBLIKOWANO W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
POZ. Z DNIA 2021r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SUCHY DWÓR
SKALA 1 : 1000

WROCLAW 2021

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/243/21
Rady Gminy Żórawina
z dnia 7 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Żórawina stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/243/21
Rady Gminy Żórawina
z dnia 7 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Żórawina rozpatruje uwagi złożone do projektu planu miejscowego.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 19-07-2021r. wpłynęła jedna uwaga dotycząca ponownego wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (oraz innych organów) o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia terenów wskazanych w projekcie planu jako: tereny zabudowy zagrodowej o symbolach 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, tereny dróg rolnych o symbolach 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR na cele nierolnicze (z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową), i wyczerpania pełnej drogi prawnej w zakresie możliwych do wniesienia środków zaskarżenia ewentualnie niekorzystnych rozstrzygnięć w tym zakresie (w tym przed sądami administracyjnymi).

Powyższą uwagę **rozpatruje się negatywnie** i nie uwzględnia się jej w całości.

Uzasadnienie

W dniu 19 grudnia 2019r. Rada Gminy Żórawina podjęła uchwałę nr XIV/109/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Suchy Dwór. Cały obszar planu obejmuje pow. ok. 25ha. Teren opracowania położony jest w północno-wschodniej części wsi Suchy Dwór, ograniczony ulicami: Majową, Wrocławską (droga powiatowa 1954D) i Siechnicką oraz osiedlem domów jednorodzinnych. Od północy graniczy z terenami rolnymi w gminie Siechnice (obręby Biestrzyków i Żerniki Wrocławskie). Obszar objęty planem obejmuje głównie tereny rolne, niezabudowane. Południowa część terenu opracowania, wzdłuż ul. Miodowej i Majowej jest zabudowana. W obszarze objętym planem występują chronione grunty rolne klas II i III o łącznej pow. ok. 21ha, w których zdecydowanie przeważają gleby zaliczane do kompleksu pszennego bardzo dobrego, a także kompleksy pszenne dobre. Obie formy są czarnymi ziemiami właściwymi. Pozostałe to grunty zabudowane. Brak jest nieużytków.

Podstawowym dokumentem wymagającym uwzględnienia przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina uchwalone przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005r., zmienione uchwałą nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014r. Dokument ten określa politykę przestrzennego zagospodarowania gminy. W obszarze objętym planem dokument ten wskazał strefę rozwoju dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej (M/U), istniejącą drogę powiatową nr 1954D (ul. Wrocławską) i istniejącą drogę gminną (ul. Majową). Zapisy studium dla strefy MU wskazują m.in., że 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.

Sporządzając plan miejscowy na całym jego obszarze wprowadzono przeznaczenia o nierolniczym charakterze, tj. zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, infrastrukturę techniczną drogi dojazdowe i wewnętrzne.

Ze względu na planowaną zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas II i III na cele nierolnicze jednym z elementów procedury planistycznej jest wystąpienie z wnioskiem o taką zmianę, zwanym dalej „wnioskiem rolnym”, do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Konieczność taka wynika z:

- art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) który wskazuje, że przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, tj. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi,

- art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) który wskazuje, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu występuje (po opiniowaniu i uzgodnieniach projektu) o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne (tj. powyższy przepis art. 7 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Odnosząc się do konieczności ponownego wystąpienia z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas II i III na cele nierolnicze wskazanej w uwadze do planu miejscowego przedstawia się informacje dotyczące przeprowadzonego już procesu wnioskowania, a także argumenty organów wydających opinie i decyzje.

Wniosek rolny (wniosek w sprawie przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III) zawierać musi wymagane przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi poniższe dokumenty i informacje:

- opinię marszałka województwa w zakresie przeznaczenia wnioskowanych gruntów na cele nierolnicze,
- opinię izby rolniczej w zakresie przeznaczenia wnioskowanych gruntów na cele nierolnicze,
- uzasadnienie potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów rolnych, zawierające informacje o:
- powierzchni wnioskowanych gruntów rolnych w podziale na poszczególne funkcje projektowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ogólnej powierzchni gruntów rolnych oraz powierzchni gruntów rolnych klas I-III w gminie, ze szczególnym uwzględnieniem obrębów ewidencyjnych, w granicach których znajdują się wnioskowane grunty,
- ogólnej powierzchni gruntów rolnych klas I-III oraz odrębnie IV-VI, w gminie które zostały już przeznaczone na cele nierolnicze (bez względu na okres) oraz jaka część z tych gruntów nie została jeszcze zagospodarowana (faktycznie wyłączona z produkcji rolniczej),
- ogólnej powierzchni gruntów rolnych klas I-III oraz odrębnie IV-VI w poszczególnych w obrębach ewidencyjnych, w granicach których znajdują się wnioskowane grunty (bez względu na okres) oraz jaka część z tych gruntów nie została jeszcze zagospodarowana (faktycznie wyłączona z produkcji rolniczej),
- powierzchni gruntów rolnych klas I-III przeznaczonych w poprzednich procedurach planistycznych na poszczególne funkcje nierolnicze (np. funkcję mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjno-usługową, itp.) na obszarze poszczególnych obrębów i oddzielnie całej gminy, oraz jaka część z tych gruntów nie została jeszcze zagospodarowana (faktycznie wyłączona z produkcji rolniczej),
- powierzchni gruntów rolnych klas IV-VI przeznaczonych w poprzednich procedurach planistycznych na poszczególne funkcje nierolnicze (np. funkcję mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjno-usługową, itp.) na obszarze poszczególnych obrębów i oddzielnie całej gminy, oraz jaka część z tych gruntów nie została jeszcze zagospodarowana (faktycznie wyłączona z produkcji rolniczej),
- ogólnej powierzchni gruntów rolnych słabszych klas bonitacyjnych (IV-VI), objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które przeznacza się na cele nierolnicze,
- powierzchni gruntów rolnych przeznaczonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na cele rolne,
- dane demograficzne w obrębach ewidencyjnych, w granicach których znajdują się wnioskowane grunty, takie jak: aktualna liczba ludności, zmiany liczby ludności na przestrzeni ostatnich 10 lat (podanie liczby mieszkańców w poszczególnych latach), prognozowane osadnictwo na tym terenie wraz z uzasadnieniem,
- wykaz wnioskowanej powierzchni gruntów rolnych z uwzględnieniem ich klas bonitacyjnych, numerów działek ewidencyjnych, wydzielen planistycznych,
- załącznik tabelaryczny z wykazem podmiotów władających gruntami wnioskowanymi do zmiany przeznaczenia, np. własność indywidualna, mienie gminne, Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, Skarbu Państwa, własność indywidualna nabyta od Agencji Nieruchomości Rolnych w ostatnich latach,
- ekonomiczne uzasadnienie projektowanego przeznaczenia uwzględniające w szczególności:

- sumę należności i opłat rocznych za grunty projektowane do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- przewidywany rozmiar strat, które poniesie rolnictwo w wyniku ujemnego oddziaływania inwestycji lokalizowanych na gruntach projektowanych do przeznaczenia na cele nierolnicze,
- kserokopię uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (z klauzulą „za zgodność z oryginałem”),
- część tekstową i graficzną projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- kopię fragmentu „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” obejmującego wnioskowany obszar do zmiany przeznaczenia z podaniem numeru i daty uchwały zatwierdzenia „studium”,
- załącznik graficzny (na podkładzie aktualnej mapy ewidencyjnej z widocznymi numerami działek ewidencyjnych oraz konturami gleboznawczej klasyfikacji gruntów) obrazujący otoczenie wnioskowanych gruntów, na którym wskazane będą odrębną barwą:
- wnioskowane grunty klas I-III ze wskazaniem planowanych dla nich funkcji,
- położone w ich sąsiedztwie:
- tereny istniejącej zabudowy zagrodowej,
- tereny, które zostały już zagospodarowane na cele nierolnicze ze wskazaniem pełnionych przez nie funkcji,
- tereny, które nie są jeszcze zabudowane, ale uzyskały wcześniejsze zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ze wskazaniem funkcji, na jakie zostały przeznaczone.

Powyższe dokumenty i informacje wymagane są już od połowy 2016 roku. Wskazane to zostało w piśmie nr GZ.tr-075-8/16 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 24-08-2016r. skierowanego do Marszałków Województw (wszystkich). Pismo to zostało następnie przekazane do poszczególnych gmin.

Wniosek rolny dotyczący zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas II i III na cele nierolnicze na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Suchy Dwór w gminie Żórawina zawierał wymagane dokumenty i informacje, i obejmował grunty o łącznej pow. 20,7680 ha z przeznaczeniem na:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN – 17,7443 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MN/U – 0,5740 ha,
- tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – E – 0,0047 ha,
- tereny dróg publicznych dojazdowych – KDD – 0,7867 ha,
- tereny dróg wewnętrznych – KDW – 1,6583 ha.

W ramach powyższych przeznaczeń wniosek obejmował grunty:

- RII o łącznej powierzchni 18,8058 ha,
- PsII o łącznej powierzchni 0,1080 ha,
- RIIIa o łącznej powierzchni 1,8542 ha.

Jedną z istotnych, wymaganych kwestii jaką zawierał wniosek rolny było wskazanie powierzchni gruntów, które nie zostały jeszcze zagospodarowane (faktycznie wyłączone z produkcji rolniczej) na obszarze obrębu Suchy Dwór i całej gminy, a także inne wymagane informacje:

- procentowy udział gruntów rolnych klas I - III gminy w ogólnej powierzchni gruntów rolnych gminy - 65,70%,
- procentowy udział gruntów rolnych klas I - III obrębu w ogólnej powierzchni gruntów rolnych gminy - 0,07%,

- procentowy udział gruntów rolnych klas I - III obrębu w ogólnej powierzchni gruntów rolnych obrębu - 98,74%,
- procentowy udział gruntów rolnych klas I - III w ogólnej powierzchni gruntów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - 86,60%,
- procentowy udział gruntów rolnych klas IV - VI gminy w ogólnej powierzchni gruntów rolnych gminy - 34,31%,
- procentowy udział gruntów rolnych klas IV - VI obrębu w ogólnej powierzchni gruntów rolnych gminy - 0,0009%,
- procentowy udział gruntów rolnych klas IV - VI obrębu w ogólnej powierzchni gruntów rolnych obrębu - 1,26%,
- procentowy udział gruntów rolnych klas IV - VI w ogólnej powierzchni gruntów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - 0,
- powierzchnia gruntów rolnych klas I - III gminy, które posiadają stosowną zgodę, ale jeszcze nie zostały zainwestowane - 197 ha,
- powierzchnia gruntów rolnych klas I - III obrębu, które posiadają stosowną zgodę, ale jeszcze nie zostały zainwestowane - 38 ha,
- powierzchnia gruntów rolnych klas I - III w obszarze planu, które posiadają stosowną zgodę, ale jeszcze nie zostały zainwestowane - 1,15 ha.

Z powyższego wynika, że dla 197 ha gruntów rolnych klas I-III w całej gminie, w tym dla 38 ha gruntów rolnych klas I-III obrębu Suchy Dwór, w tym 1,15 ha gruntów rolnych klas I-III w obszarze opracowania planu uzyskano w poprzednich procedurach planistycznych stosowną zgodę, ale te tereny nie zostały zainwestowane (faktycznie wyłączone z produkcji rolniczej) w dniu sporządzenia wniosku.

Wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nastąpiło za pośrednictwem Marszałka Województwa Dolnośląskiego, po uprzednim uzyskaniu opinii Dolnośląskiej Izby Rolniczej.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpiono o zaoponowanie wniosku rolnego do Dolnośląskiej Izby Rolniczej.

Dolnośląska Izba Rolnicza, w oparciu o pozytywne opinie dwóch swoich Delegatów wydała opinię negatywną dla całości wniosku rolnego. W opinii Izba wskazała, że grunty proponowane do zmiany przeznaczenia stanowią zwarty kompleks użytków rolnych, które ze względu na wysokie klasy bonitacji powinien być objęty szczególną ochroną i pozostawać w użytkowaniu rolniczym.

Po powyższej opinii negatywnej ponownie wystąpiono do Dolnośląskiej Izby Rolniczej z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy. Pomimo przedstawionych argumentów Dolnośląska Izba Rolnicza ponownie wydała opinię negatywną wskazując jeszcze raz, że grunty proponowane do zmiany przeznaczenia stanowią zwarty kompleks użytków rolnych, które ze względu na wysokie klasy bonitacji powinien być objęty szczególną ochroną i pozostawać w użytkowaniu rolniczym, a także że zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w gminie powinna opierać się w oparciu o zasób gruntów klas IV-VI.

Wniosek rolny wraz z opiniami przekazano do Marszałka Województwa Dolnośląskiego, odnosząc się przy tym do opinii Dolnośląskiej Izby Rolniczej. Wskazano że Delegaci Dolnośląskiej Izby Rolniczej w swoich opiniach pozytywnie odnieśli się do zaproponowanych zmian przestrzennych. Wskazano również, że Dolnośląska Izba Rolnicza przedstawiła opinię negatywną dotyczącą przedmiotowego wniosku, w której stwierdzono, że zaproponowane do zmiany przeznaczenia grunty stanowią zwarty kompleks użytków rolnych. Jednakże przedmiotowy wniosek zawiera część gruntów, które takiego kompleksu nie tworzą. Dotyczy to gruntów wskazanych w planie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi dojazdowe i drogi wewnętrzne o łącznej powierzchni 1,1835 ha. Ponadto wskazano dwie kwestie. Pierwsza odnosząca się do konieczności dokonania poszerzeń drogi gminnej, która stanowi najkrótsze połączenie wsi Suchy Dwór z przystankiem kolejowym w sąsiedniej miejscowości Żerniki Wrocławskie. Dotyczy to nieruchomości o łącznej powierzchni 0,2210 ha. Druga to konieczność wyznaczenia terenu infrastruktury technicznej (urządzeń

elektroenergetycznych – powierzchnia 0,0047 ha) niezbędnych do obsługi w energię elektryczną zarówno terenów planowanych w przedmiotowym planie miejscowym, ale również przyszłych terenów mieszkaniowych w sąsiedztwie, posiadających „zgodę rolną”. We wniosku do Marszałka Województwa Dolnośląskiego wskazano także, że pozostałe wnioskowane tereny uznane zostały przez wnioskującego (gminę) za odpowiednie do zmiany przeznaczenia.

Marszałek Województwa Dolnośląskiego przekazał wniosek rolny do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wraz ze swoją opinią. W opinii tej uwzględnił dodatkowo argument gminy i pozytywnie zaopiniował zmianę przeznaczenia dla gruntów wskazanych w planie na: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi dojazdowe i drogi wewnętrzne o łącznej powierzchni 1,1835 ha, tereny o łącznej powierzchni 0,2210 ha na poszerzenie drogi gminnej, teren infrastruktury technicznej, urządzeń elektroenergetycznych o powierzchni 0,0047 ha. W zakresie pozostałych wnioskowanych gruntów Marszałek Województwa Dolnośląskiego wydał opinię negatywną.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał decyzję, w której pozytywnie odniósł się do wniosku obejmującego grunty o łącznej powierzchni 1,4092 ha i negatywnie odniósł się do wniosku obejmującego grunty o łącznej powierzchni 19,3588 ha.

W zakresie decyzji pozytywnej dla przeznaczenia na cele nierolnicze terenów o łącznej powierzchni 1,4092 ha Minister wskazał, że zmiana taka nie naruszy zwartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przyczyni się zaś do zrealizowania planowanych inwestycji wśród istniejącej już zabudowy, skoncentrowanej w obszarach kształtującej się urbanizacji. Zmiana przeznaczenia ww. gruntów rolnych na cele nierolnicze, nie wywoła również negatywnych następstw dla interesu społecznego.

W zakresie decyzji negatywnej dla przeznaczenia na cele nierolnicze terenów o łącznej powierzchni 19,3588 ha Minister wskazał, że obszar objęty ustaleniami projektu planu, w zakresie tych wydzieleń, stanowi część zwartych obszarów przestrzeni rolniczej miejscowości Suchy Dwór, o prawidłowo ukształtowanej strukturze agrarnej i strukturze użytków rolnych, co sprzyja produkcji rolniczej. Obszary te łączą się z innymi użytkami rolnymi klas II-III, tworząc rozległe tereny, usytuowane z dala od zgrupowanych stref zabudowy nierolniczej. W ocenie Ministra, przeznaczenie tych gruntów rolnych na cele nierolnicze spowodowałoby wkroczenie z zabudową nierolniczą w otwarte tereny rolne, a tym samym, doprowadziłoby do naruszenia zwartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Co więcej, przeznaczenie na cele nierolnicze tak usytuowanych gruntów byłoby działaniem sprzecznym z głównymi założeniami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Następstwem bowiem lokalizacji terenów zabudowy nierolniczej, w tym przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w bezpośrednim otoczeniu terenów rolnych mogą być konflikty społeczne występujące na styku terenów o różnym przeznaczeniu. Konflikty te, w znaczny sposób mogą utrudnić lub uniemożliwić prawidłowe funkcjonowanie gospodarstw rolnych na danym terenie.

W uzasadnieniu decyzji wskazano m.in., że:

- Minister nie ocenia przedstawionego wniosku z punktu widzenia potrzeb ekonomicznych czy zamierzeń urbanistycznych gminy, lecz w kontekście ochrony terenów wykorzystywanych rolniczo, rozważając przy tym negatywne skutki wynikające z tej zmiany, a także kierując się interesem społecznym i zasadami ochrony gruntów wyrażonymi w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- rolą Ministra nie jest ocena korzyści płynących ze zmiany przeznaczenia gruntów rolnych, związanych z realizacją potencjalnych przedsięwzięć, lecz działanie na rzecz ochrony gleb o najwyższej klasie bonitacyjnej (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 12 lipca 2004 r., sygn. akt II SA 1139/03),
- Minister, jako organ wyspecjalizowany w zakresie ochrony gruntów rolnych, zobligowany jest każdorazowo rozważyć, czy interes społeczny, będący podstawą żądania zmiany przeznaczenia gruntów, należy przedłożyć ponad ustawowy obowiązek ochrony gruntów rolnych - obowiązek ten został sprecyzowany w treści art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowiącego, że ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze.

Od powyższej decyzji nie służyło odwołanie, ale służyło zwrócenie się do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy. W wyznaczonym terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji gmina wystąpiła o ponowne rozpatrzenie sprawy w zakresie terenów, dla których Minister wydał decyzję negatywną. W złożonym wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy odwołano się do polityki przestrzennej, wyrażonej

w Strategii Rozwoju Gminy Żórawina oraz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wskazano potrzebę tworzenia rezerw terenowych pod mieszkalnictwo jednorodzinne oraz fakt wyposażenia wnioskowanego obszaru w napowietrzną sieć średniego napięcia wraz ze stacją transformatorową.

Pomimo przedstawionej argumentacji Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi podtrzymał swoją decyzję negatywną w stosunku do terenów o łącznej powierzchni 19,3588ha. W uzasadnieniu wskazał m.in., że sporne grunty położone w obrębie Suchy Dwór stanowią zwarty kompleks gleb wysokich klas bonitacyjnych, które tworzą obszar o powierzchni 19,3588 ha, charakteryzujący się korzystnymi warunkami do prowadzenia produkcji rolniczej. Minister wskazał, że celem ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jest ochrona zarówno ilościowa jak i jakościowa gruntów rolnych po to, aby zachować zwartą rolniczą przestrzeń produkcyjną, w szczególności gruntów o najwyższej bonitacji, tj. klas I-III. Ochrona jakościowa, zgodnie z art. 6 ust. 1 powyższej ustawy polega na przeznaczaniu na cele nierolnicze w pierwszej kolejności gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku innych gruntów o najniższej przydatności produkcyjnej, które charakteryzują się gorszymi warunkami przyrodniczo-glebowym ze względu na ich przydatność i wykorzystanie do produkcji rolniczej, tj. klas IV-VI, (zob. wyrok NSA z 25.11.2013 r., sygn. akt II OPS 1/13). Natomiast ochrona ilościowa, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy, wyraża się w ograniczaniu ich przeznaczenia na cele nierolnicze, biorąc pod uwagę posiadane rezerwy gruntów przeznaczonych na cele nierolnicze w poprzednich procedurach planistycznych. Wymienione przepisy wyznaczają zadania Ministra i innych organów wskazanych w ustawie, spośród których najistotniejszym zadaniem jest ochrona gruntów rolnych (por. orzeczenie NSA z 24.05.2016r., sygn. akt II OSK 2263/14). Minister, jako organ wyspecjalizowany w sprawach przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze, ma prawny obowiązek oceny wniosków dotyczących przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przede wszystkim z punktu widzenia ochrony gruntów o najwyższej wartości produkcyjnej, a dopiero w drugiej kolejności z punktu widzenia uwarunkowań ekonomicznych czy społecznych. Wyższość względów o charakterze ekonomicznym może zostać w tego typu sprawach uwzględniona na zasadzie wyjątku, co powinno być szczegółowo i przekonująco wykazane przez składający wniosek.

Minister w uzasadnieniu odniósł się do ilości gruntów rolnych klas I-III w całej gminie i w obszarze opracowania planu, które w poprzednich procedurach planistycznych uzyskały stosowną zgodę, ale te tereny nie zostały zainwestowane (faktycznie wyłączone z produkcji rolniczej). Według Ministra posiadana rezerwa gruntów już przeznaczonych w gminie, w tym w obrębie Suchy Dwór, pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej, bez konieczności przeznaczania kolejnych gruntów najwyższej jakości. W związku z tym Minister nie zgadza się z twierdzeniem skarżącego o potrzebie tworzenia rezerw terenowych pod mieszkalnictwo jednorodzinne w Suchym Dworze, a w przypadku omawianych gruntów stwierdza, że przewagę należy dać argumentom służącym ochronie gruntów rolnych poprzez ograniczanie przeznaczenia ich na cele nierolnicze (por. wyrok WSA w Warszawie z 17.05.2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 807/16, NSA z 08.01.2014 r., sygn. akt II OSK 1572/12).

W uzasadnieniu do decyzji nie zgodzono się także z argumentem wskazującym na zasadność przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze tylko dlatego, że ustalenia projektu planu miejscowego są zgodne ze Strategią Rozwoju Gminy Żórawina oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina. Wskazania wymaga, że są to dokumenty określające politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania przestrzennego, ale nie są to akty prawa miejscowego. W przypadku, gdyby ustalenia strategii i studium byłyby wiążące dla organu właściwego w sprawie ochrony gruntów rolnych, wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi byłoby bezzasadne, gdyż organ rozpatrujący sprawę nie miałby możliwości zajęcia racjonalnego stanowiska, a jego decyzja stałaby się jedynie formalnością.

Przedstawiona powyżej decyzja jest decyzją ostateczną. W terminie 30 dni od dnia jej doręczenia przysługiwało gminie prawo do wniesienia skargi na decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, za pośrednictwem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Ze względu na bardzo szerokie uzasadnienia zarówno w pierwszej jak i drugiej, ostatecznej decyzji, gmina nie skorzystała z drogi sądowej.

Mając na uwadze powyższe informacje dotyczące procesu wniosku rolnego, a w szczególności uzasadnienia organu wydającego decyzję w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, podpartego niejednokrotnie wyrokami sądów administracyjnych, należy stwierdzić brak zasadności do ponownego

wystąpienia z wnioskiem rolnym i w tym, w razie negatywnych stanowisk organów, występowania na drogę sądową.

Aby dalej sporządzić plan miejscowy, uwzględniając zarówno uzyskaną decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, dla terenów objętych negatywną decyzją Ministra wprowadzono tereny zabudowy zagrodowej (symbole 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM) i tereny dróg rolnych (symbole 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR). Uwzględnia się przy tym zapisy ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych i zgodność planu miejscowego z ustaleniami studium.

Zgodnie z par. 3 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przez zabudowę zagrodową należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w art. 2 ust. 1 pkt 3 wskazuje, że gruntami rolnymi są grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. Wskazanie w przedmiotowym planie zabudowy zagrodowej jako gruntów rolnych jest zgodne z powyższą ustawą.

Odnosząc się do części uwagi do planu miejscowego dotyczącej niezgodności wyznaczonych przeznaczeń zabudowy zagrodowej (symbole 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM) wskazuje się, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina w obszarze objętym planem i wnioskiem rolnym wyznaczyło strefę rozwoju dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej (M/U). Zapisy studium dla strefy MU wskazują m.in., że dopuszcza się w ramach funkcji dominującej lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej. Mając powyższe na uwadze należy jednoznacznie wskazać, że wyznaczenie w przedmiotowym planie zabudowy zagrodowej jest zgodne z ustaleniami studium.

Odnosząc się do władztwa planistycznego gminy należy stwierdzić, że sporządzając plan miejscowy należy wystąpić do szeregu organów opiniujących i uzgadniających projekt planu. W zakresie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III należy wystąpić z wnioskiem o wyrażenie zgody na taką zmianę przeznaczenia. Zarówno treści uzgodnień jak i treść decyzji dot. „zgody rolnej” mają charakter obligatoryjny dla wykonującego plan miejscowy. Wykonanie planu miejscowego sprzecznie z powyższymi stanowi istotne naruszenie przepisów prawnych, co skutkuje uchynieniem uchwały w sprawie przyjęcia planu miejscowego. Dlatego też nie można wskazywać na nadużycia władztwa planistycznego przez gminę w zakresie nie wprowadzenia na terenach bez „zgody rolnej” przeznaczeń na cele nierolnicze (z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową) wskazane w uwadze.

Odnosząc się do wyznaczenia w planie miejscowym zieleni izolacyjnej wskazać należy, że głównym źródłem hałasu kształtującym klimat akustyczny na terenie gminy są pojazdy samochodowe. Hałas generowany w związku z ruchem samochodowym jest przyczyną ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko akustyczne. W granicach opracowania przebiega droga powiatowa nr 1954D generująca hałas, co prowadzi do obniżenia jakości życia mieszkańców znajdujących się w zasięgu jego oddziaływania. Zadaniem wskazanej w projekcie planu zieleni o charakterze izolacyjnym przeprowadzonej wzdłuż drogi nr 1954D jest minimalizacja uciążliwości tej drogi na planowaną zabudowę zagrodową i jej mieszkańców. Ponownie wskazać trzeba, że w skład zabudowy zagrodowej wchodzi m.in. budynki mieszkalne.

Mając powyższe uzasadnienie na uwadze stwierdza się zasadność negatywnego rozpatrzenia uwagi i nie uwzględnienia jej w całości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/243/21

Rady Gminy Żórawina

z dnia 7 września 2021 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę