

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obrębu geodezyjnego Jaksonów**

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) Wójt Gminy Żórawina informuje, że:

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2 ww. ustawy w następujący sposób:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - wprowadzając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości budynków oraz budowli, kąta nachylenia połąci dachowej budynków, minimalnej wielkości działki, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto ustalono zakaz stosowania dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione przez zróżnicowane ustalenia dla poszczególnych terenów oraz poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
    - a) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 6, pkt 1 uchwały,
    - b) ustalenia dotyczące zakazu prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych w § 6, pkt 1 uchwały,
    - c) ustalenia dotyczące zakazu hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt mięsożernych i futerkowych, zakazu przetwórstwa mięsa i ryb, produkcji futer i skór, wytwarzania klatek, magazynowania karmy dla zwierząt w § 6, pkt 3 uchwały,
    - d) ustalenia dotyczące nakazu zachowania zieleni, utrzymania i ochrony zbiorników wodnych oraz utrzymania i ochrony cieków wodnych w § 6, pkt 4, 5, 6 uchwały,
    - e) ustalenia dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w § 9, pkt 1, 2 i 3 uchwały,
    - f) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 11, pkt 3, lit. a uchwały,
    - g) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 11, pkt 8 uchwały,
    - h) ustalenia dotyczące wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej w § 14 – 41, § 46 uchwały,
    - i) ustalenia dotyczące zakazu zabudowy dla terenów zieleni urządzonej, zieleni i zadrzewień, rolniczych w § 40, § 43, § 44, § 46 uchwały;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - poprzez objęcie części obszaru planu strefą „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, poprzez ustalenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, granicy historycznego założenia pałacowo-folwarcznego z parkiem oraz strefy ochrony zabytkowego cmentarza oraz ustalenie dla nich wymogów w § 7, pkt 3, 4, 8, 9, poprzez uwzględnienie stanowisk archeologicznych i wprowadzenie określonych wymogów w przypadku inwestycji na ww. terenach w § 7, pkt 5 oraz poprzez ustalenie wymogów ochrony dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków w § 7, pkt 6, 7, 8;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
  - a) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 6, pkt 1 uchwały,
  - b) ustalenia dotyczące zakazu prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych w § 6, pkt 1 uchwały,
  - c) ustalenia dotyczące strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w § 6, pkt 2 uchwały,
  - d) ustalenia dotyczące zakazu hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt mięsożernych i futerkowych, zakazu przetwórstwa mięsa i ryb, produkcji futer i skór, wytwarzania klatek, magazynowania karmy dla zwierząt w § 6, pkt 3 uchwały,
  - e) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 11, pkt 8 uchwały,
  - f) ustalenia dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w § 6, pkt 7 uchwały,
  - g) ustalenia dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w § 9, pkt 1, 2 i 3 uchwały,
  - h) ustalenia dotyczące stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia w § 10, pkt 1 uchwały,
  - i) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 12, pkt 5, lit. f) uchwały,
  - j) ustalenia dotyczące urządzeń i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w § 44, ust. 2 pkt 2 uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną z usługami, zabudowę mieszkaniowo-usługową, usługi i zabudowę produkcyjno-usługową, tereny zainwestowane lub posiadające zgody na wyłączenie spod użytkowania rolnego, a także przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednorodzinną z usługami, usługi oraz zabudowę zagrodową tereny bezpośrednio sąsiadujące z terenami zainwestowanymi, dobrze skomunikowane poprzez istniejące drogi wojewódzkie, powiatowe oraz gminne, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczna niskiego i średniego napięcia, sieć wodociągowa oraz fragmenty sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) prawo własności – poprzez:
  - a) ustalenia planu zapewniające możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności istniejącym podmiotom gospodarczym oraz jednostkom fizycznym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych,
  - b) ustalenia planu, które istniejącym jednostkom prawnym (Gmina Żórawina, Zarząd Powiatu Wrocławskiego, Zarząd Województwa Dolnośląskiego) umożliwiają wykonywanie zarządu na drogach publicznych zlokalizowanych na obszarze planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga klasy głównej, droga klasy zbiorczej, droga klasy lokalnej) oraz celu publicznego o znaczeniu lokalnym (usługi publiczne, usługi sakralne, usługi kultury, oświaty i zdrowia, usługi sportu i rekreacji, drogi klasy dojazdowej, ciągi pieszo – jezdne, drogi wewnętrzne, drogi transportu rolnego, tereny zieleni urządzonej, tereny cmentarza);

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 11 uchwały;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
    - a) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 3 grudnia 2019 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 3 grudnia 2019 r. do 27 grudnia 2019 r., a także na stronie internetowej Urzędu Gminy Żórawina o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jaksonów oraz o możliwości składania wniosków,
    - b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 22 sierpnia 2023 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 22.08.2023 r. do 04.10.2023r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jaksonów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,
    - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
    - d) rozstrzygnięcie z dnia 23.10.2023 r. Wójta Gminy Żórawina dotyczące rozpatrzenia złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jaksonów uwag,
    - e) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 19 grudnia 2023 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 19.12.2023 r. do 01.02.2024r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jaksonów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,
    - f) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
    - g) rozstrzygnięcie z dnia 27.02.2024 r. Wójta Gminy Żórawina dotyczące rozpatrzenia złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jaksonów uwag,
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę (miejscowość Jaksonów jest wyposażona w sieć wodociągową).
2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:
- określono przeznaczenie dla terenów publicznych (usługi publiczne, usługi sakralne, usługi sportu i rekreacji, drogi wojewódzkie, powiatowe, gminne, wewnętrzne, transportu rolnego, tereny zieleni urządzonej, tereny cmentarza), a także dla terenów prywatnych, w tym niekolidujące z dotychczasowym przeznaczeniem w obowiązującym planie miejscowym, uwzględniając także część wniosków złożonych do planu zgodnych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
  - uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz poszanowanie prawa własności nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.
- Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
- 1) inwentaryzację urbanistyczną, w tym fotograficzną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, analizę zapisów studium, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz osoby fizyczne;

- 2) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jaksonów, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jaksonów, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.

Z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika:

- obszar planu miejscowego obejmuje cały obręb Jaksonów, znajduje się w południowo-zachodniej części gminy Żórawina, od północy graniczy z obrębem Pasterzyce, od wschodu z obrębem Brzeście, od południa z obrębem Przeclawice, od zachodu z gminą Kobierzyce. Przez obręb przebiega droga powiatowa nr 1956D relacji Galowice - Przeclawice oraz droga wojewódzka nr 346 relacji Wocław - Ziębice;
- obszar opracowania stanowią głównie tereny rolnicze wraz z zabudową mieszkaniową i obiektami służącymi obsłudze produkcji rolnej. Zasoby i walory przyrodnicze obrębu Jaksonów związane są głównie z rolniczym charakterem obszaru opracowania. Dominują gatunki roślin uprawnych, z uwagi na duży udział terenów rolnych o ograniczonym potencjale kształtowania bioróżnorodności. Większe zróżnicowanie przyrodnicze reprezentuje niewielka enklawa kompleksu leśnego, występującego głównie po wschodniej części obszaru opracowania. Siedlisko to prezentowane jest przez szczątkową postać olsów jesionowych, które niegdyś mogły stanowić zwarty obszar leśny, charakterystyczny dla obszarów występujących w sąsiedztwie koryt rzecznych o płytko zalegającym poziomie wód gruntowych i regularnym wpływem cieków wodnych na tereny przyległe. Skład gatunkowy fauny obszaru opracowania determinowany jest w głównej mierze obecnością ekosystemów agrocenotycznych. W środkowej części obrębu położona jest wieś Jaksonów o przeważającej zabudowie zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w południowej części. W środkowej części wsi zlokalizowany jest zespół pałacowo-folwarczny z parkiem. W rejonie opracowania dominują gleby III oraz IV klasy, lokalnie występują również tereny o glebach klasy II. Niewielkie kompleksy leśne, wraz z przepływającymi ciekami w postaci systemu rowów melioracyjnych oraz zielenią śródpolną terenów rolnych tworzą lokalny system korytarzy ekologicznych, służących migracji gatunkowej. Ze względu na rolnicze użytkowanie terenu i związane z tym przekształcenie środowiska naturalnego, na terenie opracowania nie stwierdzono gatunków roślin prawnie chronionych. Na obszarze opracowania nie występują obszary chronione w myśl przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- w centralnej części obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jaksonów uchwalony przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XXXI/171/17 z dnia 12.04.2017 r., a w południowo-zachodniej części obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Jaksonów uchwalony przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XVIII/126/08 z dnia 30.09.2008 r.; ustalenia nowego planu mają na celu umożliwienie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy zagrodowej oraz na cele upraw rolnych na terenach wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.

3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, jednorodzinnej z usługami, usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz zagrodowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy o podobnym charakterze oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
  - 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w niewielkiej odległości od dróg powiatowych, na których funkcjonują przystanki transportu publicznego;
  - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o drogi klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, ciągi pieszo-jezdne oraz drogi wewnętrzne;
  - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie Jaksonów, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wsi, wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowych oraz kanalizacji deszczowej.
4. Zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jaksonów, została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r., ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) ponieważ projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania przed tym terminem.

Wójt Gminy Żórawina dokonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 30.06.2016 r. Rada Gminy Żórawina podjęła uchwałę nr XXIII/105/16 w sprawie aktualności studium i planów miejscowych gminy Żórawina. Studium zostało uznane za dokument zasadniczo aktualny jednakże jako dokument będący wyznacznikiem polityki przestrzennej gminy winien posiadać pełną i zgodną ze stanem faktycznym i prawnym informację o zasadach zagospodarowania terenu w tym ograniczeniach i dopuszczeniach. Obowiązujące plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ocenione jako aktualne, natomiast sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, powinny być sukcesywnie, w miarę posiadanych środków finansowych zmieniane. Wyniki analiz wskazują, że obszar gminy winien być sukcesywnie pokrywany nowymi planami miejscowymi w zależności od priorytetów podyktowanych złożonymi wnioskami, planami rozwoju lokalnego gminy, budżetem gminy na kolejne lata i zamierzeniami inwestycyjnymi.

Dla obrębu Jaksonów objętego niniejszą uchwałą, brak jest częściowo ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a tym samym brak jest ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania. Większość obszaru objętego projektem uchwały stanowią grunty należące do osób fizycznych i prawnych z terenami istniejącej zabudowy oraz przylegającymi terenami rolnymi, dla których możliwość inwestowania w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy jest ograniczona i rodzi ponadto po stronie gminy dodatkowe koszty. Celem planu jest dążenie do uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów, ustalenia ich przeznaczenia oraz określenie zasad zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i aktualnymi potrzebami społeczno-ekonomicznymi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jaksonów jest zgodny z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium (przyjętego uchwałą nr LVI/513/24 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 kwietnia 2024 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych oraz upraw rolniczych.

5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Jaksonów, podstawowym dochodem Gminy będą dochody związane z podatkiem od nieruchomości. Głównym elementem po stronie kosztów gminy będzie realizacja planowanej infrastruktury technicznej oraz dróg będących w gestii Gminy.