UCHWAŁA NR XXXII/203/17
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE

z dnia 27 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie część północna – tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2016 r. poz.446 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1, art. 27 art. i art. 34 ust. 1ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073), w związku z uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XLII/189/2014 z dnia 26 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie część północna – tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe, Rada Gminy Wądroże Wielkie, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wądroże Wielkie" uchwalonego uchwałą Nr XXVII/124/2001 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 30 marca 2001r., zmienionego uchwałą Nr XXXVI/154/06 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 22 lutego 2006 r. oraz uchwałą Nr XXXIV/158/10 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 27 stycznia 2010 r. i uchwałą Nr XXXII/147/13 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 26 czerwca 2013 r. i uchwałą Nr XXVII/166/17 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 22 lutego 2017 r. uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie część północna – tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe, zwaną dalej planem.

2. Granice planu wskazane zostały na rysunku planu. Powierzchnia terenu objętego planem składa się z 3 wydzielonych obszarów i wynosi łącznie 13,70 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu nr 1 i nr 2 w skali 1:2000,

2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne.

2) Rozdział 2 – Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5) Rozdział 5 – Ustalenia przjściowe i końcowe.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami nr 1 - nr 3,

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający rysunek planu nr 1 i nr 2 w skali 1: 2000,

3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia,

4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi i nie może zajmować mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków lub 60% powierzchni działki - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu,

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z dopuszczeniem przekroczenia wyżej wymienionej linii o nie więcej niż 1,5m częściami budynku takimi jak: części podziemnych obiektów budowlanych, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków, linia ta nie dotyczy wewnętrznych dróg dojazdowych, chodników i parkingów o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

7) **infrastrukturze technicznej –** rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące,

8) **komunikacji wewnętrznej –** należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, dojazdy do poszczególnych wyznaczonych w planie terenów lub działek, których budowa i utrzymanie należy do zarządcy lub właścicieli działek,

9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, obejmujące działalność, która nie jest zaliczana, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

10) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu,

11) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną,

12) **dojazdach nie wydzielonych –** należy przez to rozumieć drogi stanowiące dojazdy do budynków i urządzeń, a także ustanowione służebności drogowe,

13) **zieleni izolacyjnej –** należy przez to rozumieć zieleń urządzoną niską i wysoką, kształtowaną w postaci kompozycji z drzew i krzewów w celu izolacji optycznej i akustycznej różnych funkcji,

14) **strefie ochronnej (bezpieczeństwa) od linii elektroenergetycznej –** należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż tej linii, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach odrębnych,

15) **strefie uciążliwości komunikacyjnych od autostrady A-4 –** należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż autostrady, w którym może dojść do przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności dotyczących hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

§ 6. Rysunek planu nr 1 i nr 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

1) granice obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające ściśle określone,

3) nieprzekraczalną linię zabudowy,

4) oznaczenie przeznaczenia terenu wyróżnione symbolem literowym i cyfrowym,

5) informacyjne oznaczenie strefy ochrony krajobrazu,

6) informacyjne powierzchnie jednostki urbanistycznej oraz nr działki geodezyjnej,

7) informacyjne oznaczenie istniejącego uzbrojenia terenu, w tym stref ochronnych,

8) informacyjne oznaczenie funkcji istniejącej zabudowy.

§ 7. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt. od 1 do 3, w planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie zasad ochrony istniejących wartości urbanistycznych oraz kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się:

1) zachowanie nakazów zawartych w:

a) określeniu maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy i minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej,

b) sytuowaniu budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) określeniu maksymalnych i minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,

d) określeniu gabarytu budynków i kształtu dachów,

2) zachowanie następujących zakazów:

a) budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

2. Ustala się rezerwę terenu pod planowaną rozbudowę autostrady A-4 dla terenu **1P/U, 2U –** jak w rysunku planu.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach całego obszaru objętego zmianą planu występują wartości krajobrazowe, związane ze stanem środowiska przyrodniczego i kulturowym dziedzictwem obszarów otaczających, w związku z powyższym ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie środowiska przyrodniczego:

a) nakazuje się ochronę elementów środowiska naturalnego w tym zespołu zadrzewień po wyrobisku kopalnianym jako zieleni nieurządzonej w terenie **2U,**

b) nakazuje się zachowanie rowów odwadniających,

c) nakazuje się rekultywacje terenu i likwidację zanieczyszczeń gleby terenu dawnej stacji paliw płynnych,

d) nakazuje się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła, takich jak: energia elektryczna, gaz ziemny, gaz propan-butan, olej opałowy oraz paliwa stałe z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania,

e) nakazuje się spełnienie wymagań w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi,

f) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg, placów, parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, wód powierzchniowych lub do gruntu,

g) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do gruntu z terenów zabudowy przemysłowo – produkcyjnej i usługowej,

h) dopuszcza się zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej lub w terenie inwestycji - z wyjątkiem wód z powierzchni utwardzonych oraz wód z terenów zabudowy przemysłowo – produkcyjnej i usługowej,

i) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych z powierzchni dachowych w zbiornikach zlokalizowanych na działce lub w terenie inwestycji,

j) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami gospodarki odpadami określonymi dla gminy Wądroże Wielkie,

k) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii (ciepło górotworu, energia słoneczna) przez stosowanie między innymi pomp ciepła, kolektorów słonecznych o mocy nie przekraczającej 100 kW,

2) w zakresie przyrody:

a) nakazuje się zachowanie istniejących drzewostanów w terenach zieleni nieurządzonej, w tym wzdłuż istniejących dróg – z zachowaniem przepisów odrębnych,

b) w terenach przeznaczonych pod zabudowę, na powierzchniach biologicznie czynnych, nakazuje się kształtowanie zieleni w postaci kompozycji z drzew, krzewów i powierzchni trawiastych z dopuszczeniem elementów małej architektury,

c) dopuszcza się wycinanie drzew w terenach przeznaczonych pod zabudowę,

3) w zakresie krajobrazu i środowiska kulturowego, z uwagi na stan zainwestowania w terenach objętych zmianą planu ustala się dla obszaru objętego zmianą planu:

a) dostosowanie wysokości nowej zabudowy do istniejących w sąsiedztwie budynków,

b) zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników powierzchni dla planowanej zabudowy,

c) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni tras komunikacji publicznej, stanowiących element kształtowania krajobrazu,

d) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych i ich kablowanie dla poprawy standardów funkcjonalnych, estetycznych i krajobrazowych.

2. Ustala się obowiązek wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich lokalizacji w terenach pasów drogowych istniejących i planowanych dróg.

3. Przyporządkowuje się wyznaczone w planie tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone w zmianie planu symbolami **4RM – 6RM** oraz **8MN** – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o ochronie środowiska pod względem zróżnicowanego, dopuszczalnego poziomu hałasu – jak pod zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową.

4. Wyznacza się strefę uciążliwości komunikacyjnych wzdłuż autostrady A-4, w której może dojść do przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności dotyczących hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza liczonej od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni:

1) strefę I (0–50 m) - najintensywniejszego szkodliwego oddziaływania z zakazem zabudowy,

2) strefę II (51–100 m) - wyraźnego akumulowania zanieczyszczeń komunikacyjnych (w tym ołowiu) z dopuszczeniem zabudowy pod warunkiem nie przebywania ludzi dłużej niż 4 godziny,

3) strefę III (101–150 m) - średniej lub niewielkiej akumulacji zanieczyszczeń z dopuszczeniem budowy obiektów budowlanych.

5. Obszar objęty planem jest położony poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

6. Ustala się zakaz lokalizowania na terenach oznaczonych w zmianie planu symbolami **4RM – 6RM** przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt jako inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Wskazuje się obszar strefy "K" – ochrony krajobrazu, oznaczony graficznie na rysunku planu.

2. W obszarze ochrony krajobrazu, która obejmuje tereny krajobrazu związane z zespołami zabytkowymi ustala się:

1) wszelkie zmiany powinny nawiązywać do układu historycznego i prowadzić do zachowania układu i historycznych form rozplanowania wsi.

2) nakazuje się kształtowanie nowej zabudowy, aby jej skala nie była konkurencyjna w stosunku do istniejącej sylwety miejscowości Wądroże Wielkie.

3. Na obszarze objętym opracowaniem zmiany planu znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) **79-22/125/51** – Wądroże Wielkie, ślad osadnictwa – ep. kamienia; osada - późne średniowiecze – ON XV-XVI,

2) w rejonie stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

2. W terenach budowlanych dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów działek:

1) zgodnie z ustaleniami dotyczącymi ich wielkości określonymi w ust.3 – ust.8,

2) w celu powiększenia, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności,

3) w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów,

4) w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

5) w innych przypadkach, o których mowa w przepisach: ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, przepisach ustawy prawo wodne oraz w przepisach innych ustaw regulujących kwestie podziału nieruchomości,

6) dokonywanie nowych podziałów wymaga utrzymania zasady, że drogi zapewniające do niej dojazd są prostopadłe do granic działki,

7) w sytuacji gdy kształt istniejącej dzielonej działki uniemożliwia wydzielenie dojazdu pod kątem prostym dopuszcza się od powyższej zasady tolerancję wynoszącą do 30^{o}.

3. W terenie oznaczonym symbolem **8MN** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – nie mniej niż 0,1 ha.

4. W terenach oznaczonym symbolem **4RM–6RM** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – nie mniej niż 0,25 ha.

5. W terenach oznaczonym symbolami **1P/U** i **7P/U** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – nie mniej niż 0,3 ha.

6. W terenach oznaczonym symbolami **2U** i **3UI** ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – nie mniej niż 0,2 ha.

7. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek:

1) w terenach MN – minimum 20 m,

2) w terenach RM – minimum 30 m,

3) w terenach P/U – minimum 40 m,

4) w terenach U i UI – minimum 30 m.

8. Ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 60°do 90°.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **4RM**–**6RM.**

2. Na terenach, o których mowa w ust.1,obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6 w odniesieniu do działki budowlanej,

b) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% w odniesieniu do działki budowlanej,

d) wysokość budynków nie może przekraczać 11,5 m przy budynku parterowym z lub/i użytkowym poddaszem i 14,5 m przy budynku parterowym z lub/i użytkowym poddaszem, przy założeniu poziomu posadowienia parteru 0,8 m n.p. terenu,

e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,

f) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,

g) istniejące budynki mogą być odbudowywane, rozbudowywane i przebudowywane z zachowaniem dotychczasowej wysokości, formy i pokrycia dachu,

h) ustala się wymóg stosowania pastelowych barw na elewacjach budynków,

i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie;

2) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających dróg dojazdowych odpowiednio 6 m, 9 m, 12 m, oraz jak wskazano na rysunku planu nr 1, dla terenu 4RM z zachowaniem 10 m strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **8MN.**

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa stanowiąca nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków, garaże wolnostojące, wolnostojące obiekty gospodarcze, altany i oranżerie o pow. zabudowy do 35m^2,

3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,3 w odniesieniu do działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% w odniesieniu do działki budowlanej,

c) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

d) wysokość budynków nie może przekraczać 11,5 m przy budynku parterowym z lub/i użytkowym poddaszem i 14,5 m przy budynku parterowym z lub/i użytkowym poddaszem, przy założeniu poziomu posadowienia parteru 0,8 m n.p. terenu,

e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,

f) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,

g) istniejące budynki mogą być odbudowywane, rozbudowywane i przebudowywane z zachowaniem dotychczasowej wysokości, formy i pokrycia dachu,

h) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,

i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie.

4) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających dróg dojazdowych 6m.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U, 7P/U.**

2. Na terenach, o których mowa w ust.1,obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,wyklucza się magazynowanie i przetwarzanie odpadów,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa związana z wytwórczością i rzemiosłem,

b) komunikacja wewnętrzna, nie wydzielone dojazdy, miejsca parkingowe, chodniki, podejścia i podjazdy, place manewrowe,

c) zieleń izolacyjna z elementami małej architektury,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6 w odniesieniu do działki budowlanej,

b) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% w odniesieniu do działki budowlanej,

d) wysokość budynków nie może przekraczać 12m,

e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,

f) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,

g) dopuszcza się dachy płaskie,

h) istniejące budynki mogą być odbudowywane, rozbudowywane i przebudowywane z zachowaniem dotychczasowej wysokości, formy i pokrycia dachu,

i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 0,5 stanowiska na 1 miejsce pracy, 1 stanowisko na 40m^2 powierzchni użytkowej usług,

4) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy L,

b) 38 do 41m od linii rozgraniczającej drogi klasy A, zgodnie z rysunkiem planu (50 m od zewnętrznej krawędzi jezdni planowanej rozbudowy autostrady A-4).

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej i usług infrastruktury, oznaczone na rysunku planu symbolami **2U** i **3UI** (Obwód Drogowy DSDiK we Wrocławiu)**.**

2. Na terenach, o których mowa w ust.1,obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa i administracyjna;

b) zabudowa magazynowa,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa związana z wytwórczością i rzemiosłem,

b) komunikacja wewnętrzna, dojazdy nie wydzielone, miejsca parkingowe, chodniki, podejścia i podjazdy, place manewrowe,

c) zieleń izolacyjna z elementami małej architektury,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6 w odniesieniu do działki budowlanej,

b) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% w odniesieniu do działki budowlanej,

d) wysokość budynków nie może przekraczać 12m,

e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,

f) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,

g) dopuszcza się dachy płaskie,

h) istniejące budynki mogą być odbudowywane, rozbudowywane i przebudowywane z zachowaniem dotychczasowej wysokości, formy i pokrycia dachu,

i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 0,5 stanowiska na 1 miejsce pracy, 1 stanowisko na 40m^2 powierzchni użytkowej usług,

4) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach wskazanych na rysunku planu:

a) 15 m od linii rozgraniczających drogi powiatowej klasy Z.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 16. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

1. Wyznacza się tereny komunikacji z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) tereny dróg publicznych:

a) 1KDL, 5KDL - drogi lokalne,

b) 3KDD, 4KDD - drogi dojazdowe,

2) tereny dróg wewnętrznych:

a) 2KDW - drogi wewnętrzne.

2. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg i ulic:

1) droga klasy L (KDL) – jak w stanie istniejącym 12 m,

2) drogi klasy D (KDD) - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań i na łukach dróg, zgodnie z rysunkiem planu,

3) drogi wewnętrzne (KDW) 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań i placem do zawracania szer. 20m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg KDL, KDD i KDW z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, przyjęcie mniejszych parametrów, jednak pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się, iż w terenach budowlanych minimalna szerokość dojazdu nie wydzielonego wynosi 5m.

6. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

1) w formie wydzielonych zatok postojowych i parkingów w obrębie linii rozgraniczających dróg klas L i D;

2) w formie dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni dróg klasy D.

7. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych i parkingów, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach komunikacji, ustala się możliwość realizacji:

1) zieleni, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,

2) obiektów małej architektury,

3) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

4) urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenów planowanej zabudowy, w tym spełnienia wymogów sanitarnych, ustala się zasady obsługi terenów objętych zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów.

2. Na całym obszarze objętym zmianą planu ustala się:

1) utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia zapewniając możliwość ich przebudowy, rozbudowy i modernizacji,

2) realizację nowych sieci uzbrojenia oraz obiektów i urządzeń infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, (z uzasadnionych powodów technicznych i ekonomicznych dopuszcza się inne trasy dla ciągów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń zmiany planu).

3. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy systemu **zaopatrzenia w wodę** obszaru objętego zmianą planu:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – z istniejącej magistralnej sieci wodociągowej o śr. 160 PCW, biegnącej przez wieś Wądroże Wielkie,

2) rozdzielczą sieć wodociągową o śr. 90 i śr. 32 należy prowadzić w terenie przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

4. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy systemu **odprowadzania ścieków** z terenów objętych zmianą planu:

1) w zakresie odprowadzana ścieków z istniejącej o śr.200 lub planowanej kanalizacji sanitarnej docelowo realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg) - zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

5. Ustalenia dotyczące budowy systemu **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** z terenów objętych zmianą planu:

1) dopuszcza się budowę systemu kanalizacji deszczowej w obszarze zmiany planu,

2) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych odprowadzanych z powierzchni dachowych (w celu ich wykorzystania między innymi do pielęgnacji zieleni, mycia nawierzchni utwardzonych itp.) do zbiorników zamkniętych podziemnych lub naziemnych, usytuowanych na działce lub w terenie inwestycji,

3) dla terenów nie wyposażonych w kanalizację deszczową ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych i roztopowych w spływie powierzchniowym lub do gruntu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu lub uzyskania w tym zakresie wymaganych przepisami odrębnymi rozstrzygnięć administracyjnych.

6. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia obszaru w ciepło**:

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalny system grzewczy;

2) ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę przez zastosowanie najlepszej dostępnej techniki wykorzystywanej w jego wytwarzaniu z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu propan-butan oraz paliw stałych z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania.

7. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy **systemu elektroenergetycznego**:

1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych z zastosowaniem następujących zasad:

a) nowe stacje transformatorowo - rozdzielcze 20/0,4 kV należy budować typu miejskiego,

b) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia w terenach przeznaczonych pod zabudowę należy wykonywać wyłącznie jako kablową, układaną pod powierzchnią terenu,

c) dopuszcza się układanie linii kablowych w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg,

d) w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi i ekonomicznymi dopuszcza się inne trasy dla linii elektroenergetycznych.

8. Ustala się następujące zasady budowy systemu telekomunikacyjnego:

1) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń teletechnicznych, z możliwością ich remontu i przebudowy,

2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń teletechnicznych stosownie do zaistniałych potrzeb,

3) sieci telekomunikacyjne należy budować jaklo kablowe układane pod powierzchnią terenu lub w kanalizacji teletechnicznej.

9. Ustala się zasadę **gospodarki odpadami** z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami określonymi dla gminy Wądroże Wielkie.

Rozdział 4.
Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 18. 1. Tereny w granicach planu do czasu zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w planie:

1) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu,

2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z funkcją określoną w planie.

§ 19. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4, pobieranej przy zbyciu nieruchomości związanej ze wzrostem jej wartości w wyniku uchwalenia planu, w wysokości 20%, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wądroże Wielkie.

§ 21. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Wądroże Wielkie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Żołnierczyk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/203/17

Rady Gminy Wądroże Wielkie

z dnia 27 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Po wyłożeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie część północna – tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe, do publicznego wglądu **od dnia 19 lipca 2017r. do dnia 9 sierpnia 2017r.** - w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – tj. do dnia **24 sierpnia 2017r.** nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/203/17

Rady Gminy Wądroże Wielkie

z dnia 27 września 2017 r.

Rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2016 r. poz.446 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Wądroże Wielkie ustala, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.1. Zadania własne gminy obejmują:

1) budowę dróg dojazdowych,

2) budowę sieci wodociągowej;

3) budowę kanalizacji sanitarnej,

4) budowę kanalizacji deszczowej.

1.2. Sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

1.3 Zasady finansowania inwestycji:

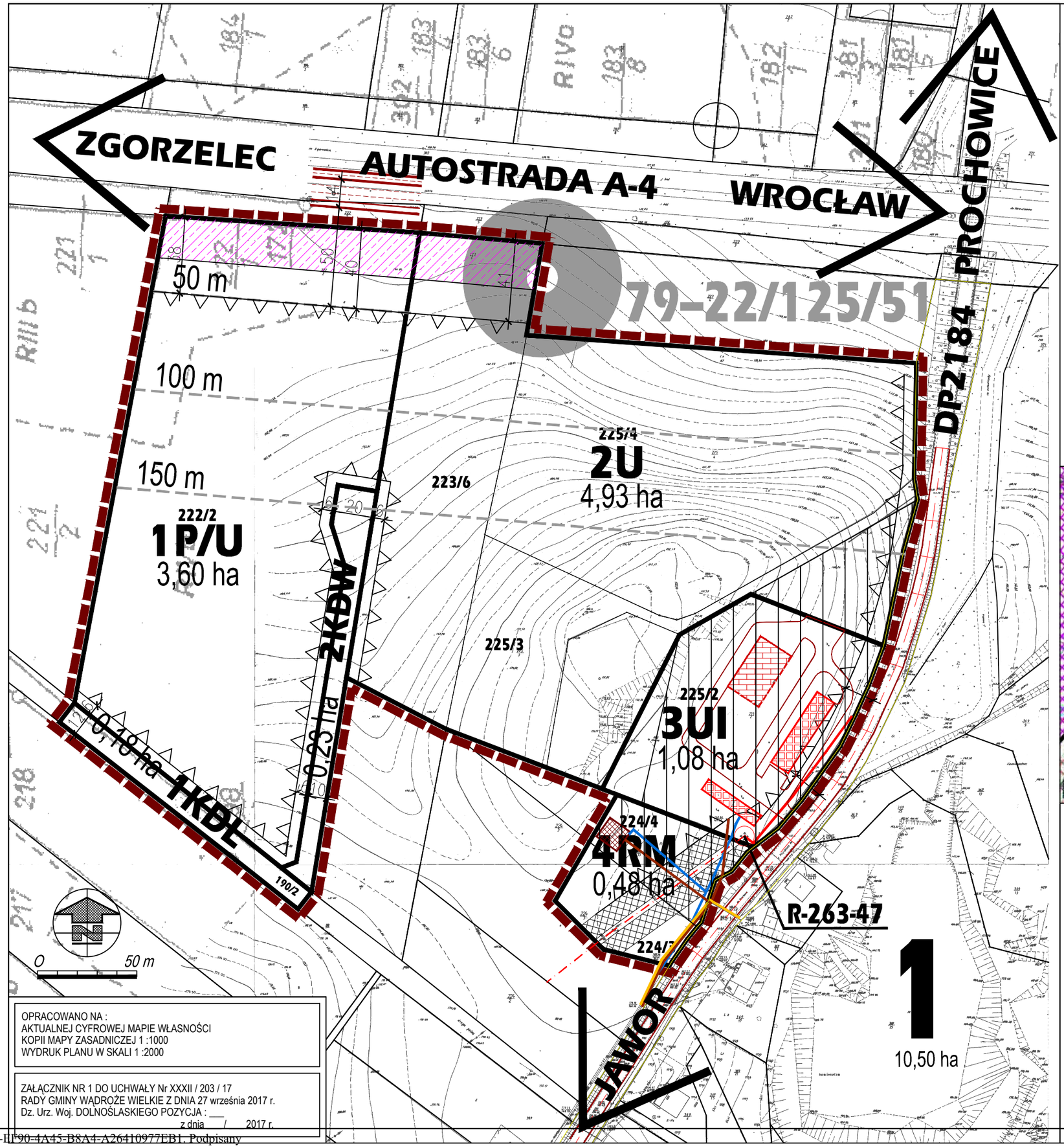
Źródłem finansowania zadań własnych gminy będą:

1) środki finansowe pozyskanie od inwestora inwestycji niedrogowej, zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2016 poz. 1440 ze zmianami),

2) budżet gminy,

3) dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, obligacje komunalne, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.

1.4.Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych niewymienionych w 1.3., w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.



OPRACOWANO NA :
AKTUALNEJ CYFROWEJ MAPIE WŁASNOŚCI
KOPII MAPY ZASADNICZEJ 1 :1000
WYDRUK PLANU W SKALI 1 :2000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr XXXII / 203 / 17
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 27 września 2017 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLASKIEGO POZYCJA : ___
z dnia ___ / ___ 2017 r.

LEGENDA :

USTALENIA PLANU :
- GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE ŚCIŚLE OKREŚLONE
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW :
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- P/U TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- U TERENY USŁUG
- UI TERENY USŁUG INFRASTRUKTURY

DROGI :
- KDW DROGA WEWNĘTRZNA
- REZERWA TERENU POD PLANOWANĄ ROZBUDOWĘ AUTOSTRADY A-4
- KDL DROGA LOKALNA
- DP DROGA POWIATOWA DP2184 JAWOR - PROCHOWICE

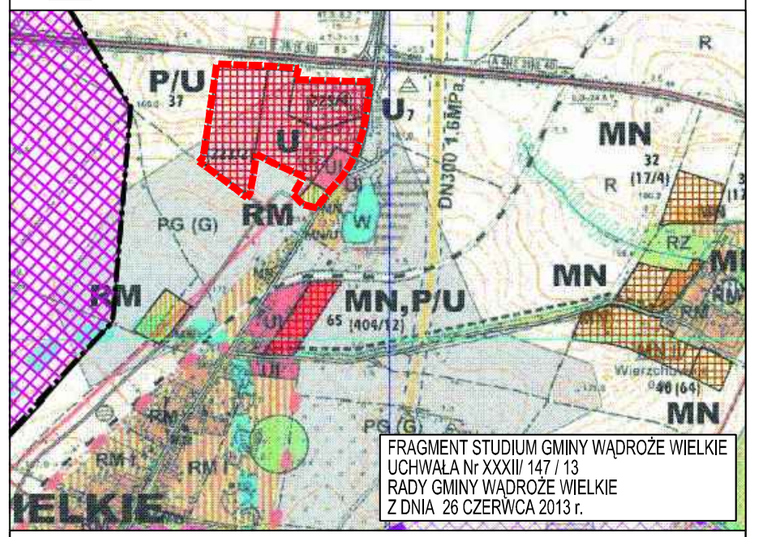
OZNACZENIA INFORMACYJNE :
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- 3,31ha POWIERZCHNIA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 88/1 NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE :
- 100 m STREFY ODDZIAŁYWANIA AUTOSTRADY
- TRASA ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII 20kV
- STREFA OCHRONNA 10m LINII 20kV
- R-263-47 TRAFOSTACJA NA SŁUPIE

ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU :
- NAPOWIETRZNE LINIE ENERGETYCZNE NN
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ KANALIZACYJNA
- SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA :
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ZABUDOWA GOSPODARCZA
- ZABUDOWA USŁUGOWA

POZOSTAŁE OZNACZENIA :
- STANOWISKO O POWIERZCHNI POWYŻEJ 0,5 ha



ARKADA

PRACOWNIA PROJEKTOWA, Krzysztof Łopusiewicz Legnica ul. Wojska Polskiego 25/1, arkada@data.pl

GMINA WĄDROŻE WIELKIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WĄDROŻE WIELKIE CZĘŚĆ PÓŁNOCNA - TERENY MIESZKANIOWE, USŁUGOWE I PRZEMYSŁOWE

ETAP V
PROJEKT PLANU
WRZESIEŃ 2017

RYS. NR 1
RYSUNEK PLANU
1 : 2 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

1

1,39 ha

2

5RM
0,64ha

6RM
0,51ha

3KDD
0,15ha

4KDD
0,08ha

213/2
213/1
211
210
208/1
398/3

R-263-50

0 50 m

DP2184 PROCHOWICE

JAWOR

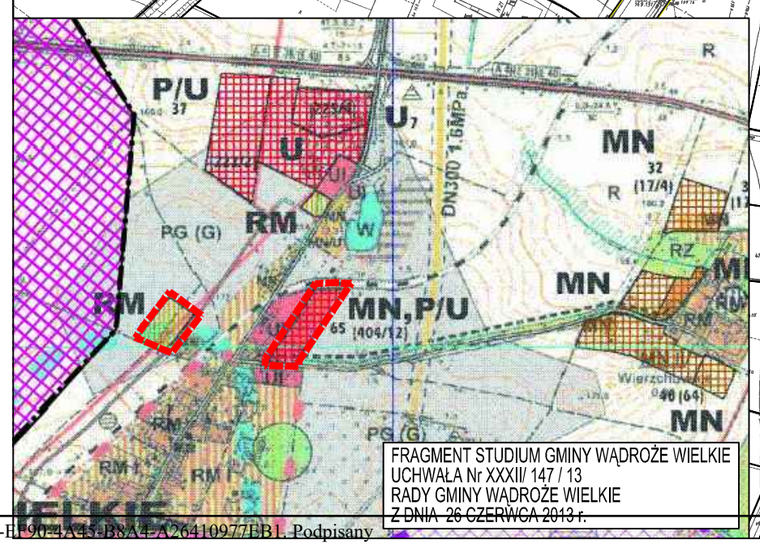
404/12
7P/U
1,46ha

404/13

404/4
8MN
0,25ha

5KDL
0,10ha

3
1,81 ha



FRAGMENT STUDIUM GMINY WĄDROŻE WIELKIE
UCHWAŁA Nr XXXII/ 147 / 13
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE
Z DNIA 26 CZERWCA 2013 r.

LEGENDA :

USTALENIA PLANU :
- *GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM*
- *LINIE ROZGRANICZAJĄCE ŚCIŚLE OKREŚLONE*
- *NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY*

PRZEZNACZENIE TERENÓW :
- RM *TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ*
- MN *TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ*
- P/U *TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ*

DROGI :
- KDL *DROGA LOKALNA*
- KDD *DROGA DOJAZDOWA*
- DP *DROGA POWIATOWA DP2184 JAWOR - PROCHOWICE*
- *PROJEKTOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE*

OZNACZENIA INFORMACYJNE :
- *STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU*
- 3,31ha *POWIERZCHNIA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ*
- 88/1 *NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ*

OZNACZENIA INFORMACYJNE :
- *TRASA ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII 20kV*
- *STREFA OCHRONNA 10m LINII 20kV*
- R-263-50 *TRAFOSTACJA NA SŁUPIE*

ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU :
- *KABLOWE LINIE NN*
- *SIEĆ WODOCIĄGOWA*
- *SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA*

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA :
- *ZABUDOWA USŁUGOWA*

PRACOWNIA PROJEKTOWA, Krzysztof Łopusiewicz Legnica ul. Wojska Polskiego 25/1, arkada@data.pl

GMINA WĄDROŻE WIELKIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WĄDROŻE WIELKIE CZĘŚĆ PÓŁNOCNA - TERENY MIESZKANIOWE, USŁUGOWE I PRZEMYSŁOWE

OPRACOWANO NA :
AKTUALNEJ CYFROWEJ MAPIE WŁASNOŚCI
KOPII MAPY ZASADNICZEJ 1 :1000
WYDRUK PLANU W SKALI 1 :2000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr XXXII / 203 / 17
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 27 września 2017 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLASKIEGO POZYCJA : ___
z dnia ___ / ___ 2017 r.

ETAP V
PROJEKT PLANU
WRZESIEŃ 2017

RYS. NR 2
RYSUNEK PLANU
1 : 2 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

2

Id: B0D35A56-BF90-4A45-B8A4-A26410977EB1. Podpisany

Uzasadnienie

zgodne z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), do uchwały Nr XXXII/203/17 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 27 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie część północna– tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XLII/189/14 z dnia 26 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie – tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie – tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wądroże Wielkie", uchwalonego uchwałą Nr XXVII/124/2001 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 30 marca 2001r., zmienionego uchwałą Nr XXXVI/154/06 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 22 lutego 2006 r. oraz uchwałą Nr XXXIV/158/10 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 27 stycznia 2010 r. i uchwałą Nr XXXII/147/13 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 36 czerwca 2013 r. i uchwałą Nr XXVII/166/17 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 22lutego 2017 r.

Potrzeba opracowania planu wynika ze zgłoszonych wniosków zainteresowanych osób, inwestorów oraz oceny aktualności obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce zatwierdzonego uchwałą Nr IX/36/03 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 11 czerwca 2003r. z punktu widzenia aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie – tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe dotyczy trzech fragmentów częściowo zabudowanych i przewidzianych pod zabudowę w północnej części wsi Wądroże Wielkie, których. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi łącznie **13,70 ha.**

1)**Teren 1** - położony w węźle autostrady A-4 zabudowany obiektami (Obwodu Drogowego DSDiK we Wrocławiu) oraz budynkiem mieszkalnym oraz teren niezabudowany i częściowo zadrzewiony – **o pow. 10,5 ha**.

2)**Teren 2** - niezabudowany teren położony za torami kolejowymi obecnie użytkowany rolniczo z przebiegającą napowietrzną linia SN 20kV – **o pow. 1,39 ha.**

3)**Teren 3** - częściowo zbudowany obiektem magazynowym teren produkcyjny i teren rozebranej stacji paliw – **o pow. 1,81 ha.**

I.**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4:**

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury, zasady te zostały zapisane w §8 treści uchwały;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, zasady te zostały zapisane w §9 treści uchwały;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, teren obejmuje grunty chronione klas I-III wobec powyższego dla obszaru objętego planem uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w §10, na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne, nie występują natomiast dobra kultury współczesnej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

– sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu; Budowana obecnie droga ekspresowa S-3, która będzie miała bezpośrednie połączenie z węzłem istniejącej autostrady A-4 oraz bezpośrednie zlokalizowane istniejącego węzła autostradowego autostrady A-4 i planowanej rozbudowy autostrady A-4 daje gminie Wądroże Wielkie niezaprzeczalnie olbrzymie szanse aktywizacji gospodarczej i możliwości rozwojowe osadnictwa;

7)prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawarte w §17 treści uchwały;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej „Gazecie Jaworskiej", w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Gminy;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy; zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych z uwzględnieniem wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r. (tj. Dz. U. 2016r. poz. 353), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, większość obszaru objętego planem jest wyposażona w istniejącą sieć wodociągową. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej wzdłuż istniejących dróg publicznych, w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4)zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym,

z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i rządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

II.**Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.**

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wądroże Wielkie i ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 – 2015 wraz z opracowaniem programu ich sporządzenia" została przyjęta przez Radę Gminy Wądroże Wielkie uchwałą Nr XIX/96/2016 z dnia 29 czerwca 2016r. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie – tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe nie wykazuje niezgodności wynikających z powyższej analizy.

III.**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie – tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe, zwanego dalej planem lub zmianą planu, przyjętego do opracowania zgodnie z uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XLII/189/14 z dnia 26 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie – tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe – wykazano przewidywane wpływy ustaleń planu na wydatki gminy związane z realizacją inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które będą realizowane z budżetu, obejmują:

übudowę dróg dojazdowych,

übudowę sieci wodociągowej,

übudowę kanalizacji sanitarnej,

übudowę kanalizacji deszczowej.

W zakresie inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy prognozuje się wydatki na poziomie **1,68 mln zł**, obejmujące budowę dróg publicznych (1 mln zł koszt realizacji, 9,6 tys. zł koszt wykupu gruntów pod drogi) oraz wyposażenie w sieć wodociągową (102 tys. zł), kanalizację sanitarną (158 tys. zł) i deszczową (403 tys. zł).

Zmiany przeznaczenia terenu zgodnie z przedmiotową zmianą planu pozwolą na zwiększenie intensywności zagospodarowania, co spowoduje wzrost dochodowości terenów, a w szczególności wpływów z podatku od nieruchomości - jako czynnika niezależnego od zmian koniunktury na rynku nieruchomości oraz sytuacji finansowej podmiotów gospodarczych.

Na podstawie przyjętych założeń uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie część północna – tereny mieszkaniowe, usługowej i przemysłowe – dla stanu całkowitego zagospodarowania i zabudowy terenu objętego zmianą przeznaczenia zgodnie z ustaleniami zmiany planu, w porównaniu do poprzednio obowiązującego planu, powinno wygenerować roczne dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości szacunkowej około **218 tys. zł**. Dla określonych stawek podatku od nieruchomości oraz powierzchni terenów i przyrostu docelowej powierzchni użytkowej zabudowy, na terenach przeznaczonych pod zabudowę objętych przedmiotową zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, oszacowano łączny podatek od nieruchomości gruntowych na poziomie około **1,03 mln zł** oraz **801,87 tys. zł** od budynków i budowli w ciągu 10 lat od uchwalenia zmiany planu. Dodatkowe wpływy, zależne od wzrostu liczby mieszkańców oraz liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na obszarze planu stanowić będzie udział gminy w podatkach PIT i CIT.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1)Rada Gminy Wądroże wielkie podjęła Uchwałę Nr XLII/189/14 z dnia 26 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie – tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe;

2)zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego, pismo zawiadamiające

GP.6721.PLAN189.3.2014 z dnia 11.06.2014r.;

3)ogłoszono w miejscowej prasie „Nowa Gazeta Jaworska” w dniu 18.06.2014r. oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (w ustawowym terminie do planu miejscowego wpłynęło 15 wniosków złożonych przez instytucje i osoby prawne), wójt gminy Wądroże Wielkie postanowił nie przyjąć w części 2 wniosków;

4)w grudniu 2014roku sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5)w marcu 2015 roku uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6)dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego w miesiącu kwietniu i sierpniu 2015r.;

7)wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

8)Decyzją z dnia 26 czerwca 2017r. znak GZ.tr.602.404.2016 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III w obrębie ewidencyjnych Wądroże Wielkie o łącznej powierzchni 1,9902 ha w granicach działek 222/2, 223/6, 213/1 i 213/2 objętych zmiana planu;

9)7 lipca 2017r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, w miejscowej prasie w „Gazecie Jaworskiej” w dniu 12 lipca 2017r. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 19 lipca 2017 r. do 9 sierpnia 2017 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 24 lipca 2017 r.;

10)wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 24 sierpnia 2017 r. (do projektu planu uwagi nie wpłynęły);

11)przedstawiono Radzie Gminy Wądroże Wielkie do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie – tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 353ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jaworze, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jaworze zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Wądroże Wielkie projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie – tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Wójt Gminy

Elżbieta Jedlecka