**UCHWAŁA NR XLIII/279/18**
**RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE**

z dnia 7 września 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe**

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. z 2018 r., poz. 994 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 2017 poz. 1073 ze zmianami) oraz na podstawie uchwały Nr XLII/191/14 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe, oraz uchwały Nr XLVII/225/14 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 22 października 2014 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe oraz uchwały Nr XL/257/2018 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie wyłączenia części terenu z obszaru objętego uchwałą Nr XL/257/2018 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe, oraz uchwałą Nr XLVII/225/14 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 22 października 2014 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej zmiany planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wądroże Wielkie" uchwalonego w dniu 30 marca 2001r. uchwałą Nr XXVII/124/2001 Rady Gminy Wądroże Wielkie oraz 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., 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., Rada Gminy Wadroże Wielkie uchwala, co następuje:

## Rozdział 1.
## Przepisy ogólne.

**§ 1.** 1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe.

2. Integralna częścią ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) rysunki zmiany planu w skali 1:2000, będące załącznikami od nr 1 do nr 9 do uchwały Rady Gminy Wądroże Wielkie,

2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 10 do uchwały,

3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 11 do uchwały.

3. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne.

2) Rozdział 2 – Przepisy szczegółowe dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

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

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

5) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

**§ 2.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1.ust.1 niniejszej uchwały,

2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będące załącznikami graficznymi nr 1 i 9 do uchwały Rady Gminy Wądroże Wielkie.

3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawa powszechnego wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem przeznaczenia,

5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – 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 wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,

6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,

7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to maksymalną, nieprzekraczalną linię zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wewnętrznych dróg dojazdowych, chodników i parkingów, z dopuszczeniem przekroczenia wyżej wymienionej linii o nie więcej niż 1,5m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

9) **siedlisko** – rozumie się przez to teren o charakterze kameralnym (prywatnym), na którym posadowiony jest dom mieszkalny, gdzie koncentrują się czynności życiowe rolnika i jego rodziny i zaspokajane są elementarne potrzeby życiowe,

10) **nieuciążliwych usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,

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

12) **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 właściciel nieruchomości,

13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) i odnoszącą się do:

   a) kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego,

   b) górnej krawędzi dachu lub attyki w wypadku dachu płaskiego, od określonej w ustaleniach szczegółowych i indywidualnych niniejszej uchwały wysokości zabudowy można odstąpić na rzecz dostosowania się do wysokości zabudowy istniejącej w przypadku rozbudowy obiektu istniejącego lub dobudowy do niego nowej kubatury,

14) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,

15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym $10^{o}$,

16) **dominancie i akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć rozwiązanie architektoniczne polegające na zaakcentowaniu fragmentu bryły budynku przy zastosowaniu artystycznych środków wyrazu takich jak wysokość, kształt, detal architektoniczny, kolor itp. mające na celu wzbogacenie wrażeń estetycznych oraz zindywidualizowanie przestrzeni zurbanizowanej wsi,

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

18) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, komunikację wewnętrzną, małą architekturę, zieleń oraz ogrodzenia,

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

20) **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,

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

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i odrębnymi.

**§ 3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone,

3) oznaczenia terenów odnoszące się do ich przeznaczenia oraz warunków zagospodarowania,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) przeznaczenie terenów,

6) klasa techniczna drogi,

7) strefy ochrony konserwatorskiej,

8) przebieg ścieżek rowerowych.

2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne:

1) powierzchnia jednostki urbanistycznej,

2) nr działki geodezyjnej,

3) informacja o istniejącym uzbrojeniu terenu, w tym stref ochronnych,

4) oznaczenie stref ochrony konserwatorskiej,

5) oznaczenie stanowisk archeologicznych,

6) oznaczenie funkcji istniejącej zabudowy,

7) obszary zagrożeń powodziowych.

3. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów,

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4.** 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,

2) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,

4) tereny zabudowy zagrodowej i usług związanych z rolnictwem – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/U**,

5) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,

6) tereny usług sportu – oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,

7) tereny zieleni – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,

8) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,

9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,

10) tereny dróg dojazdowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD,**

11) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

## Rozdział 2.
## Przepisy szczegółowe dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

**§ 5.** 1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o ile przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów zawarte w Rozdziale 3 odnoszące się do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi nie stanowią inaczej:

1) odnoszące się do estetyki zabudowy:

   a) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą historyczną zabudową wsi Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce,

   b) projektowane budynki powinny kontynuować tradycję architektoniczno – budowlaną w zakresie zastosowanych materiałów elewacyjnych, cokołowych, dachowych, drzwi i okien oraz ich kolorystyki,

2) odnoszące się do parametrów dachów:

   a) projektowane budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe i usługowe powinny posiadać dachy dwuspadowe, naczółkowe lub czterospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu w przedziale $38^{o} – 45^{o}$,

   b) dachy powinny być pokryte dachówką ceramiczna lub betonową ewentualnie materiałem imitującym dachówkę,

   c) dopuszcza się odstępstwo od wyżej ustalonych zasad określonych w pkt. 2 lit. a i b dla zabudowy usługowej oraz dla budynków gospodarczych i wiat zlokalizowanych na terenach zabudowy zagrodowej i usługowej,

3) przy lokalizacji nowych budynków, budowli i innych obiektów budowlanych lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

   a) **6 m** od pasa dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych oraz ustalone na rysunku planu,

   b) **8 m** od pasa dróg zbiorczych, oznaczonych symbolem KDZ, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych oraz ustalone na rysunku planu,

   c) **10 m** od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV, liczone w poziomie od skrajnych przewodów,

   d) **12 m** od terenów zieleni,

   e) **10 m** od pasa terenów kolejowych,

4) zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2. Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:

a) zieleń izolacyjną i zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,

b) sieci infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się scalanie i wtórne podziały działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w §11.

4. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych.

**§ 6.** 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące zasady:

1) na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem RM, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,

2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,

3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach:

   - istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zagrodowej i usług związanych z rolnictwem określonych na rysunku zmiany planu symbolem RM i RM/U jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

   - istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług określonych na rysunku zmiany planu symbolem MN, MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) nakazuje się ochronę elementów środowiska naturalnego, zadrzewień jako zieleni nieurządzonej, w tym wzdłuż cieków wodnych oraz istniejących dróg – z zachowaniem przepisów odrębnych,

6) nakazuje się zachowanie rowów odwadniających,

7) 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,

8) na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,

9) 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,

10) 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,

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

12) 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,

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

14) obszar opracowania zmiany planu znajduje się poza granicami zbiornika podziemnego GZWP.

**§ 7.** 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1) wskazuje się granice strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczone graficznie na rysunku planu,

2) wskazuje się granice strefy "B" – ochrony konserwatorskiej, oznaczone graficznie na rysunku planu,

3) wskazuje się obszar strefy "K" – ochrony krajobrazu, oznaczony graficznie na rysunku planu,

4) wskazuje się obszar strefy "OW" – obserwacji archeologicznej, oznaczony graficznie na rysunku planu,

5) na obszarze objętym opracowaniem zmiany planu znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) **79-21/125/20** – Wądroże Małe, osada - późne średniowiecze, osada - wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa – neolit,

b) **79-21/127/7** – Wądroże Małe, osada - późne średniowiecze, osada - wczesne średniowiecze, osada - OWR, osada - halsztat, ślad osadnictwa - ep. kamienia,

c) **79-21/128/6** – Wądroże Małe, osada - wczesne średniowiecze, osada łużycka - ep. brązu - halsztat,

d) **79-22/35/2**– Wądroże Wielkie, osada łużycka - ep. brązu - halsztat,

e) **79-22/45/1** – Wądroże Wielkie, szyby górnictwa złota - późne średniowiecze XIII-XIV,

f) **80-21/45/37**– Mierczyce, osada - okres nowożytny XVI, ślad osadnictwa - pradzieje,

4. W granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków:

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

b) zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych oraz tryb postępowania regulują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych.

5. Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w obszarze zabytkowego układu przestrzennego wsi Mierczyce, który jako zabytek znajduje się w wykazie zabytków wskazanych do wpisu do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

6. W obrębie zabytkowego układu przestrzennego wsi Mierczyce należy uwzględnić:

a) wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego w kompozycji zieleni,

b) w miarę możliwości uwzględnić historyczne podziały parceli, historyczny przebieg dróg i ciągów pieszych,

c) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej zabudowy w zakresie rozplanowania linii zabudowy, skali i wysokości budynków, formy dachów i materiałów wykończeniowych i detalu,

d) planowane do budowy nowe budynki powinny posiadać dach dwuspadowy, naczółkowy o kącie nachylenia 38$^{o}$-45$^{o}$, dachy powinny być kryte dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze czerwonym,

e) dopuszcza się krycie dachów blachą dachówko podobną w kolorze czerwonym,

f) na terenie ww. układu przestrzennego zakazuje się budowy i lokalizowania dominant krajobrazowych takich jak: maszty, wieże siłownie wiatrowe, obiektów budowlanych (w rozumieniu ustawy Prawo budowlane) wyższych niż budynki mieszkalne i budynki gospodarcze we wsi,

g) w kształtowaniu nowej zabudowy mieszkalnej nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak: cegła, tynk, drewno, kamień, cegła klinkierowa,

h) zakazuje stosowanie podpór w kształcie koła (kolumn), sztucznych okładzin elewacyjnych typu siding, wieżyczek, wykuszy, baszt dominant krajobrazowych,

i) zakazuje się budowania domów z bali drewnianych nieotynkowanych.

7. Wobec obszarów ujętych w wykazie zabytków wskazanych do wpisu do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

a) wszelkie zmiany powinny nawiązywać do układu historycznego i prowadzić do zachowania i historycznych form rozplanowania wsi,

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

**§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze opracowania zmiany planu nie ustala się potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej.

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem we wsi Wądroże Małe, Wądroże Wielkie i Mierczyce:

1) dostępność planowanych do zabudowy terenów z istniejących i planowanych dróg publicznych –

a) drogi powiatowej 2184D relacji Jawor – Snowidza – Mierczyce – Wądroże Wielkie – granica powiatu (Prochowice), zlokalizowanej poza obszarem planu,

b) drogi powiatowej 2185D relacji Wądroże Wielkie - Mikołajowice, zlokalizowanej poza obszarem planu,

c) **8KDZ** zbiorczej drogi powiatowej 2185D relacji Wądroże Wielkie - Gądków,

d) **13KDZ** zbiorczej drogi powiatowej 2187D relacji Mierczyce - Nowa Wieś Legnicka,

e) **12KDZ** planowanej obwodnicy Mierczyc w klasie drogi zbiorczej,

f) gminnych dróg dojazdowych **1KDD, 2 KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 10KDD** oraz dróg wewnętrznych **7KDW, 9KDW** i komunikacji wewnętrznej,

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez nie wydzielone w planie dojazdy oraz służebności.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc parkingowych, w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce na mieszkanie,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 $m^2$ powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy zagrodowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

c) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 10.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do odrębnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe).

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej o śr. 90PCV,

2) w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się wpięcie planowanych sieci kanalizacyjnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej o śr. 200:

a) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi planowanych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) określa się obsługę zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) w zakresie kanalizacji deszczowej - ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków:

a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowo siecią dystrybucyjną, na terenach przeznaczonych pod zabudowę:

a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego, w takim przypadku na obszarach objętych zmianą planu przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczenia gazu do odbiorców,

b) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.

5) w zakresie zaopatrzenia w energię – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:

a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,

c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energie elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych 20/0,4 kV lub z projektowanych sieci,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki,

e) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,

f) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy,

g) sieci średniego napięcia w strefie zabudowy zagrodowej postuluje się realizować jako skablowane,

h) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) w zakresie gospodarki odpadami – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,

7) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:

a) komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,

b) innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie,

8) w zakresie telekomunikacji - obsługa poprzez sieci telekomunikacyjne w tym radiowe i światłowodowe,

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - dopuszcza się obsługę z alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów. Do czasu realizacji ustaleń zmiany planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

**§ 12.** Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych.

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem RM, RM/U - 22 m,

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MN/U - 20 m,

3) w zabudowie oznaczonej symbolem U - 25m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem RM, RM/U - 1500 $m^2$,

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MN/U - 1000$m^2$,

3) w zabudowie oznaczonej symbolem U - 2000$m^2$.

3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze zmiany planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 13.** Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

1. Ustala się obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla których obowiązują wszystkie zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych w zakresie ochrony przed powodzią.

## Rozdział 3.
## Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających.

**§ 14.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa stanowiąca nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków (nieuciążliwe usługi lokalne (komercyjne lub publiczne, usługi agroturystyczne),

b) usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,

c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

d) urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe i garaże wolnostojące,

e) drogi wewnętrzne o szerokości minimalnej 6 m, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m liczona od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,

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

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, po wejściu w życie niniejszej uchwały, nie może być mniejsza niż 1000m$^2$,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 0,1 do 0,3,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 60%,

d) wysokość budynków nie może przekraczać 11,5m (dla budynków parterowych z użytkowym poddaszem) i 14,5 m (dla budynków dwukondygnacyjnych), przy poziomie posadowienia budynku 0,8 m na poziom terenu,

e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym, z zastrzeżeniem §7 ust.6 pkt. d,

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) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m$^2$ p. u. usług;

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

a) 8m od linii rozgraniczających KDZ,

b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,

c) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne KDW;

4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 15.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa siedliskowa,

b) zabudowa gospodarcza

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa związana z rolnictwem, stanowiąca nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków (nieuciążliwe usługi lokalne (komercyjne lub publiczne, usługi agroturystyczne),

b) usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,

c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

d) urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe i garaże wolnostojące,

e) drogi wewnętrzne o szerokości minimalnej 6 m, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m liczona od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,

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

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, po wejściu w życie niniejszej uchwały, nie może być mniejsza niż 1500m$^2$,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy siedliskowej od 0,1 do 0,3,

- dla zabudowy gospodarczej od 0,1 do 0,6,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy siedliskowej 60%,

- dla zabudowy gospodarczej 40%,

d) wysokość budynków nie może przekraczać 11,5m (dla budynków parterowych z użytkowym poddaszem) i 14,5 m (dla budynków dwukondygnacyjnych), przy poziomie posadowienia budynku 0,8 m na poziom terenu,

e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym, z zastrzeżeniem §7 ust.6 pkt. d,

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) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m$^2$ p. u. usług;

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

a) 8m od linii rozgraniczających KDZ,

b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,

c) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne KDW;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 16.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,

c) zabudowa usługowa,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się wspólne lub samodzielne występowanie poszczególnych funkcji podstawowych,

b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

c) urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe i garaże wolnostojące, place składowe i manewrowe o pow. do 500m$^2$,

d) drogi wewnętrzne o szerokości minimalnej 6 m, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m liczona od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,

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

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, po wejściu w życie niniejszej uchwały, nie może być mniejsza niż 1000m$^2$,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 0,1 do 0,3,

- dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej od 0,1 do 0,6,

- dla zabudowy usługowej od 0,1 do 0,6,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 60%,

- dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej 40%,

- dla zabudowy usługowej 40%,

d) wysokość budynków nie może przekraczać 11,5m (dla budynków parterowych z użytkowym poddaszem) i 14,5 m (dla budynków dwukondygnacyjnych),przy poziomie posadowienia budynku 0,8 m na poziom terenu,

e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym, z zastrzeżeniem §7 ust.6 pkt. d,

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) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 100m$^2$ p. u. usług;

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

a) 8m od linii rozgraniczających KDZ,

b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,

c) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne KDW;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa,

4) dla terenu **26 MN/U** zlokalizowanego w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału powodziowego rzeki Wierzbiak z głębokością zalewu wody h ≤ 0,5 m ustala się zakaz podpiwniczania budynków.

**§ 17.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i usług związanych z rolnictwem – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/U:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa siedliskowa,

b) zabudowa siedliskowo - usługowa usług związanych z rolnictwem,

c) zabudowa usługowa usług związanych z rolnictwem,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się wspólne lub samodzielne występowanie poszczególnych funkcji podstawowych,

b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

c) urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe i garaże wolnostojące, place składowe i manewrowe o pow. do 500m$^2$,

d) drogi wewnętrznych o szerokości minimalnej 6 m, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m liczona od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,

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

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, po wejściu w życie niniejszej uchwały, nie może być mniejsza niż 1000m$^2$,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy siedliskowej od 0,1 do 0,3,

- dla zabudowy siedliskowo - usługowej usług związanych z rolnictwem od 0,1 do 0,6,

- dla zabudowy usługowej usług związanych z rolnictwem od 0,1 do 0,6,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy siedliskowej 40%,

- dla zabudowy zagrodowo - usługowej usług związanych z rolnictwem 30%,

- dla zabudowy usługowej usług związanych z rolnictwem 20%,

d) wysokość budynków nie może przekraczać 11,5m (dla budynków parterowych z użytkowym poddaszem) i 14,5 m (dla budynków dwukondygnacyjnych),przy poziomie posadowienia budynku 0,8 m na poziom terenu,

e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym, z zastrzeżeniem §7 ust.6 pkt. d,

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

g) dla budynków usługowych usług związanych z rolnictwem 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 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 200m$^2$ p. u. usług;

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

a) 8m od linii rozgraniczających KDZ,

b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,

c) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne KDW;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 18.** 1. Wyznacza się tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa,

b) na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się adaptacje istniejącego budynku gospodarczego,

c) dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku z zastrzeżeniem §7,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

b) urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe i garaże wolnostojące, place składowe i manewrowe o pow. do 500m$^2$,

c) drogi wewnętrznych o szerokości minimalnej 6 m, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m liczona od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,

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

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, po wejściu w życie niniejszej uchwały, nie może być mniejsza niż 2000m$^2$,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy usługowej od 0,1 do 0,6,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy usługowej 30%,

d) wysokość budynków nie może przekraczać 11,5m (dla budynków parterowych z użytkowym poddaszem) i 14,5 m (dla budynków dwukondygnacyjnych),przy poziomie posadowienia budynku 0,8 m na poziom terenu,

e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym, z zastrzeżeniem §7 ust.6 pkt. d,

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

g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 200m$^2$ p. u. usług;

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

a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,

b) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne KDW;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 19.** 1. Wyznacza się tereny usług sportu – oznaczone na rysunku planu symbolem **US:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) boisko sportowe,

b) na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się adaptację istniejącego budynku pod funkcję zaplecza administracyjno - gospodarczego boiska,

c) dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku ,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

b) obiekty małej architektury, place zabaw,

c) urządzenia i obiekty terenowe służące funkcji sportu i rekreacji,

d) obiektów związanych z organizacją imprez kulturalnych i sportowych na czas ich trwania,

e) urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe,

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

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy usługowej od 0,01 do 0,1,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy usługowej 80%,

c) wysokość budynków nie może przekraczać 11,5m (dla budynków parterowych z użytkowym poddaszem),przy poziomie posadowienia budynku 0,8 m na poziom terenu,

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

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

f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 200m$^2$ terenu usług;

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

a) 8m od linii rozgraniczającej drogi klasy Z,

b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,

c) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne KDW;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 20.** 1. Wyznacza się tereny zieleni – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń nieurządzona - zadrzewienia,

b) oczka i zbiorniki wodne,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe.

2. Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej.

**§ 21.** 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS:**

1) przeznaczenie podstawowe:

a) wody powierzchniowe śródlądowe płynące, takie jak: cieki wodne, kanały,

b) rowy melioracyjne,

2) przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń wodnych,

b) urządzeń melioracji wodnych,

c) budowli i obiektów retencyjnych, przeciwpowodziowych,

d) mostów i przepraw drogowych,

e) zieleni urządzonej,

2. Ustala się utrzymanie, ochronę terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej.

4. Dopuszcza się realizację budowli niezbędnych dla realizacji statutowych działań administratora cieku, związanych z utrzymaniem wód i ochroną przed powodzią.

**§ 22.** 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ.**

2. W stosunku do terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniej niż 20,0m zgodnie z rysunkiem planu,

2) pas drogowy minimum jednojezdniowy, szer. jezdni 6,0m, jezdnia jednopasowa dwukierunkowa,

3) chodniki minimum jednostronne,

4) oświetlenie minimum jednostronne.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

**§ 23.** 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD.**

2. W stosunku do terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniej niż 10,0m do 12,0m zgodnie z rysunkiem planu,

2) pas drogowy jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu, szer. jezdni 6,0 m,

3) chodniki minimum jednostronne,

4) oświetlenie minimum jednostronne.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

**§ 24.** 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. W stosunku do terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniej niż 12,0m zgodnie z rysunkiem planu,

2) pas drogowy jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu, szer. jezdni 6,0 m,

3) dopuszcza się realizację:

a) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg, ciągów pieszych i rowerowych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe.

**§ 25.** 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.

**§ 26.** 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 chwalenia planu, w wysokości 20%, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

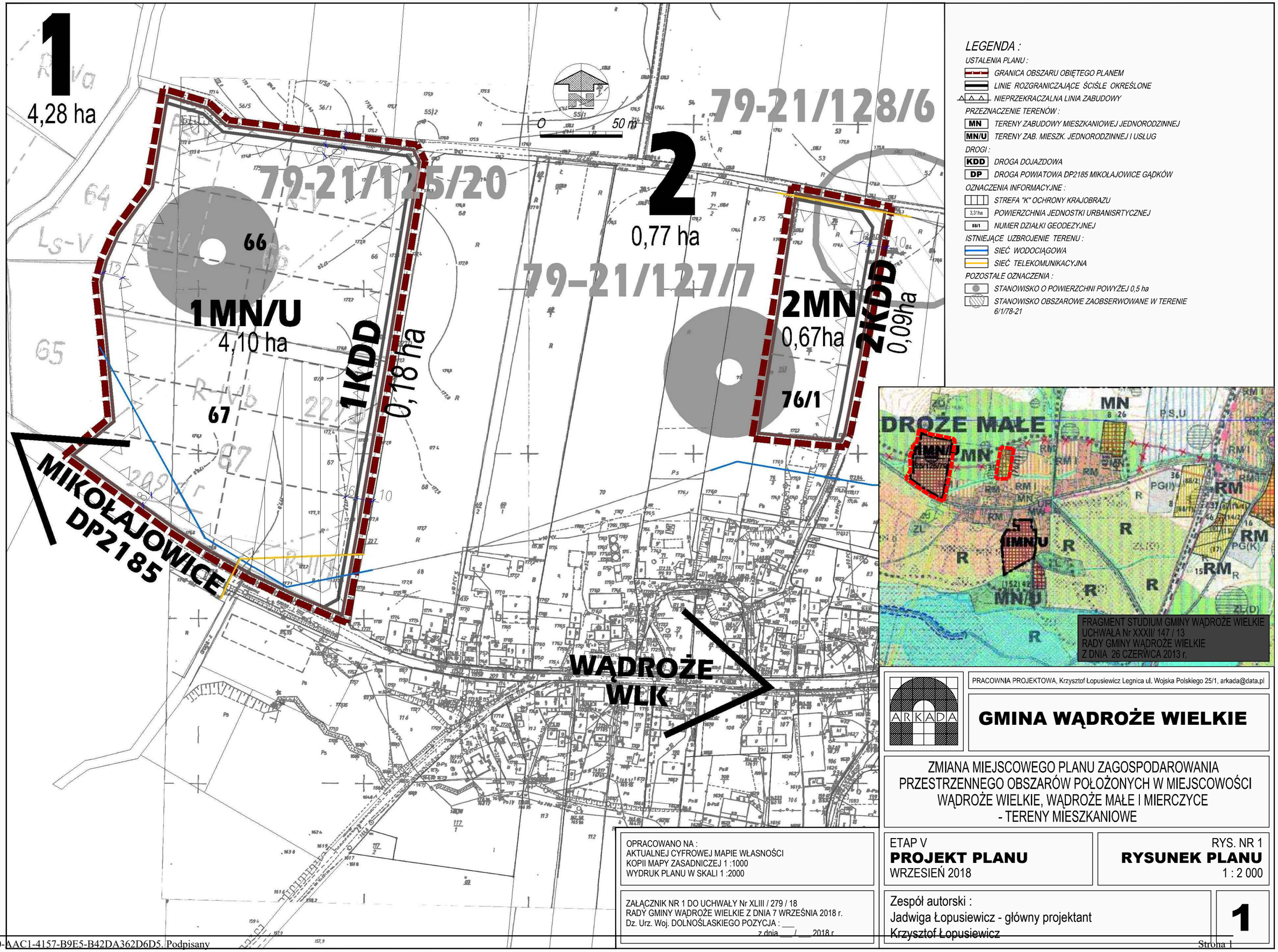
**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wądroże Wielkie.

**§ 28.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Wądroże Wielkie.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Dariusz Żołnierczyk**




*LEGENDA :*

*USTALENIA PLANU :*

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

*PRZEZNACZENIE TERENÓW :*

- MN *TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ*
- MN/U *TERENY ZAB. MIESZK. JEDNORODZINNEJ I USŁUG*

*DROGI :*

- KDD *DROGA DOJAZDOWA*
- DP *DROGA POWIATOWA DP2185 MIKOŁAJOWICE GĄDKÓW*

*OZNACZENIA INFORMACYJNE :*

- *STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU*
- 3,31ha *POWIERZCHNIA JEDNOSTKI URBANISRTYCZNEJ*
- 88/1 *NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ*

*ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU :*

- *SIEĆ WODOCIĄGOWA*
- *SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA*

*POZOSTAŁE OZNACZENIA :*

- *STANOWISKO O POWIERZCHNI POWYŻEJ 0,5 ha*
- *STANOWISKO OBSZAROWE ZAOBSERWOWANE W TERENIE 6/1/78-21*




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

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

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr XLIII / 279 / 18
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2018 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLASKIEGO POZYCJA : ___
z dnia ___ / ___ 2018 r

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

ARKADA

# GMINA WĄDROŻE WIELKIE

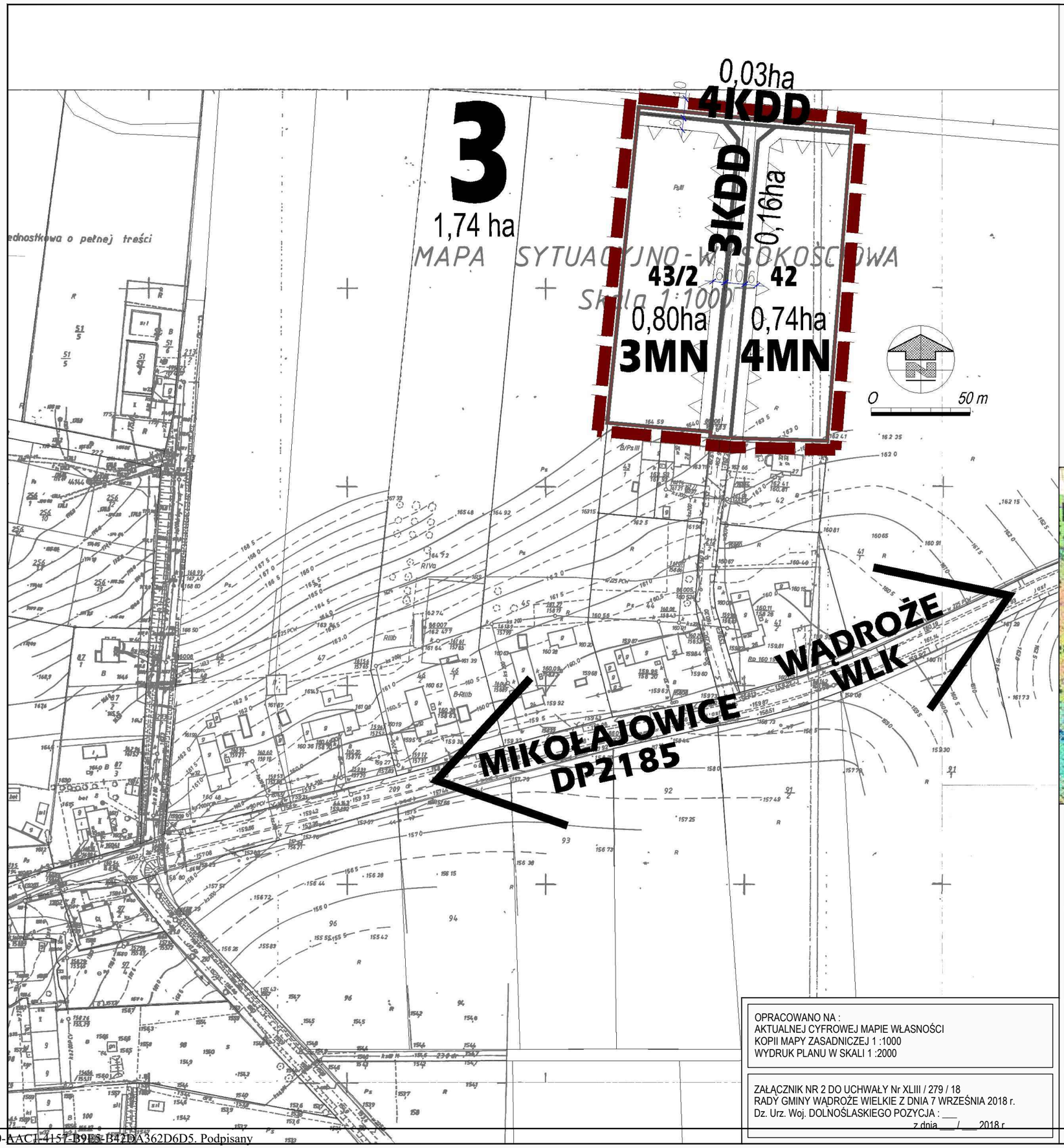
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WĄDROŻE WIELKIE, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE - TERENY MIESZKANIOWE

ETAP V
**PROJEKT PLANU**
WRZESIEŃ 2018

RYS. NR 1
**RYSUNEK PLANU**
1 : 2 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

**1**




*LEGENDA :*

*USTALENIA PLANU :*

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

*PRZEZNACZENIE TERENÓW :*

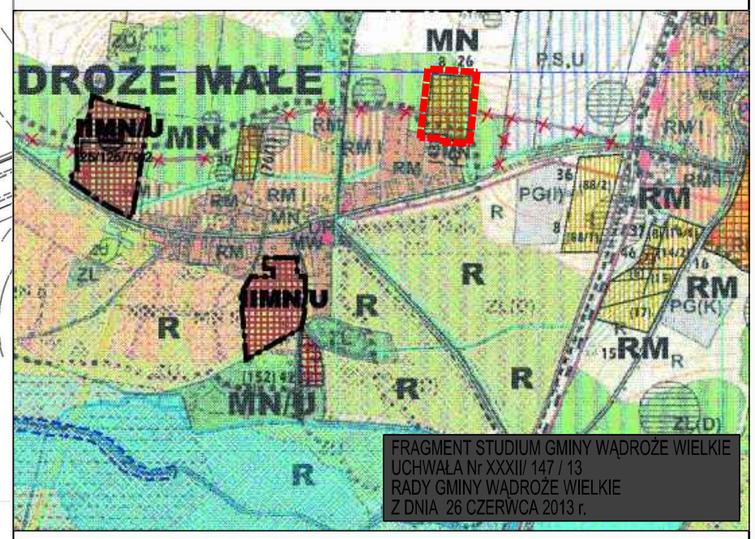
- MN — *TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ*

*DROGI :*

- KDD — *DROGA DOJAZDOWA*
- DP — *DROGA POWIATOWA DP2185 MIKOŁAJOWICE GĄDKÓW*

*OZNACZENIA INFORMACYJNE :*

- 3,31ha — *POWIERZCHNIA JEDNOSTKI URBANISRTYCZNEJ*
- 88/1 — *NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ*




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, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE - TERENY MIESZKANIOWE

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

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY Nr XLIII / 279 / 18
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2018 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLASKIEGO POZYCJA : ___
z dnia ___ / ___ 2018 r

ETAP V
**PROJEKT PLANU**
WRZESIEŃ 2018

RYS. NR 2
**RYSUNEK PLANU**
1 : 2 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

**2**

MIKOŁAJOWICE DP2185

79-22/36/35

3,87 ha
5

5RM
3,31ha

4
3,92 ha

88/2

88/1

0,57 ha
6KDZ

PROCHOWICE

14/1

8
6RM

0,04ha
5KDD

0,18ha

1,36ha
8RM
14/2

3

0,10ha
10WS

16

79-22/35/2

6

5

7KDW

0,34ha

15

607

4

1,73ha
9RM

17

DP2184

JAWOR

0 50 m

## LEGENDA :

USTALENIA PLANU :

- GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE ŚCIŚLE OKREŚLONE
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY WYŁĄCZONE Z OPRACOWANIA MPZP wg UCHWAŁY Nr : XL/257/18 RADY GM. WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 25.04. 2018 r.

PRZEZNACZENIE TERENÓW :

- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

DROGI :

- KDZ DROGA ZBIORCZA
- KDD DROGA DOJAZDOWA
- KDW DROGA WEWNĘTRZNA
- DP DROGA POWIATOWA DP2184 JAWOR - PROCHOWICE DP2185 MIKOŁAJOWICE GĄDKÓW
- PROJEKTOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE

OZNACZENIA INFORMACYJNE :

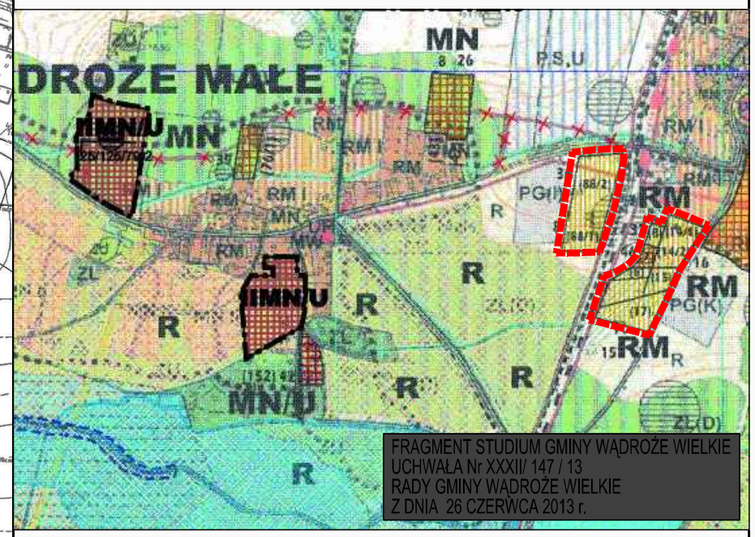
- 3,31ha POWIERZCHNIA JEDNOSTKI URBANISRTYCZNEJ
- 88/1 NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ

ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU :

- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA
- SIEĆ KANALIZACYJNA
- TRASA ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII 20kV
- STREFA OCHRONNA 10m LINII 20kV

POZOSTAŁE OZNACZENIA :

- STANOWISKO OBSZAROWE ZAOBSERWOWANE W TERENIE 6/1/78-21




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

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

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY Nr XLIII / 279 / 18
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2018 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLASKIEGO POZYCJA : ___
z dnia ___ / ___ 2018 r.

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

ARKADA

# GMINA WĄDROŻE WIELKIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WĄDROŻE WIELKIE, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE - TERENY MIESZKANIOWE

ETAP V
**PROJEKT PLANU**
WRZESIEŃ 2018

RYS. NR 3
**RYSUNEK PLANU**
1 : 2 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

3

79-22/45/1

1,60ha
11RM/U

288
287
286
285
291
290
289
284

2,17ha
12RM

0,11ha
17ZWS

8KDZ 1/2

283

0,53ha

56

DP2185
GĄDKÓW

57

59

0,10ha
16ZWS

0,33ha
14RM

55

1,49ha
15ZP

2,82ha
13RM

9KDW

0,19ha

58

45

42

6
9,38 ha

0 50 m

## LEGENDA :

USTALENIA PLANU :

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW :

- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RM/U — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUG ZWIĄZANYCH Z ROLNICTWEM
- ZP — TERENY ZIELENI
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

DROGI :

- KDZ — DROGA ZBIORCZA POWIATOWA 2185
- KDW — DROGA WEWNĘTRZNA
- DP — DROGA POWIATOWA DP2185 MIKOŁAJOWICE GĄDKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE :

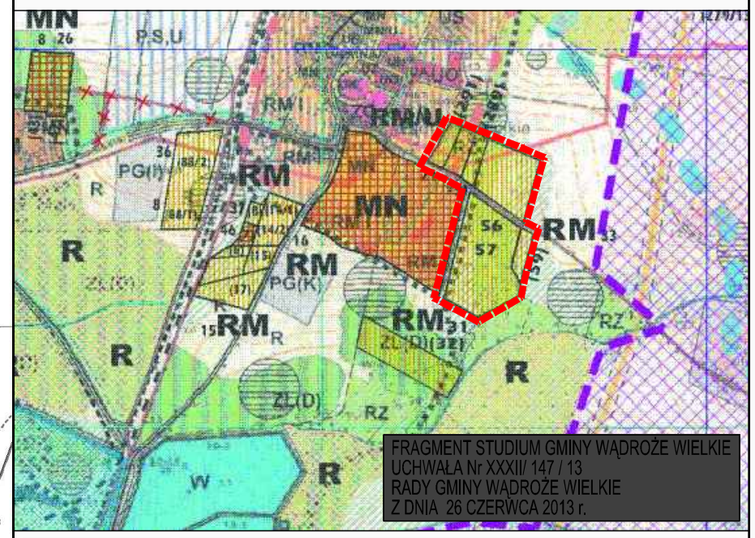
- 3,31ha — POWIERZCHNIA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 88/1 — NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ

ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU :

- TRASA ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII 20kV
- STREFA OCHRONNA 10m LINII 20kV

POZOSTAŁE OZNACZENIA :

- STANOWISKO OBSZAROWE ZAOBSERWOWANE W TERENIE 6/1/78-21




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

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, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE - TERENY MIESZKANIOWE

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

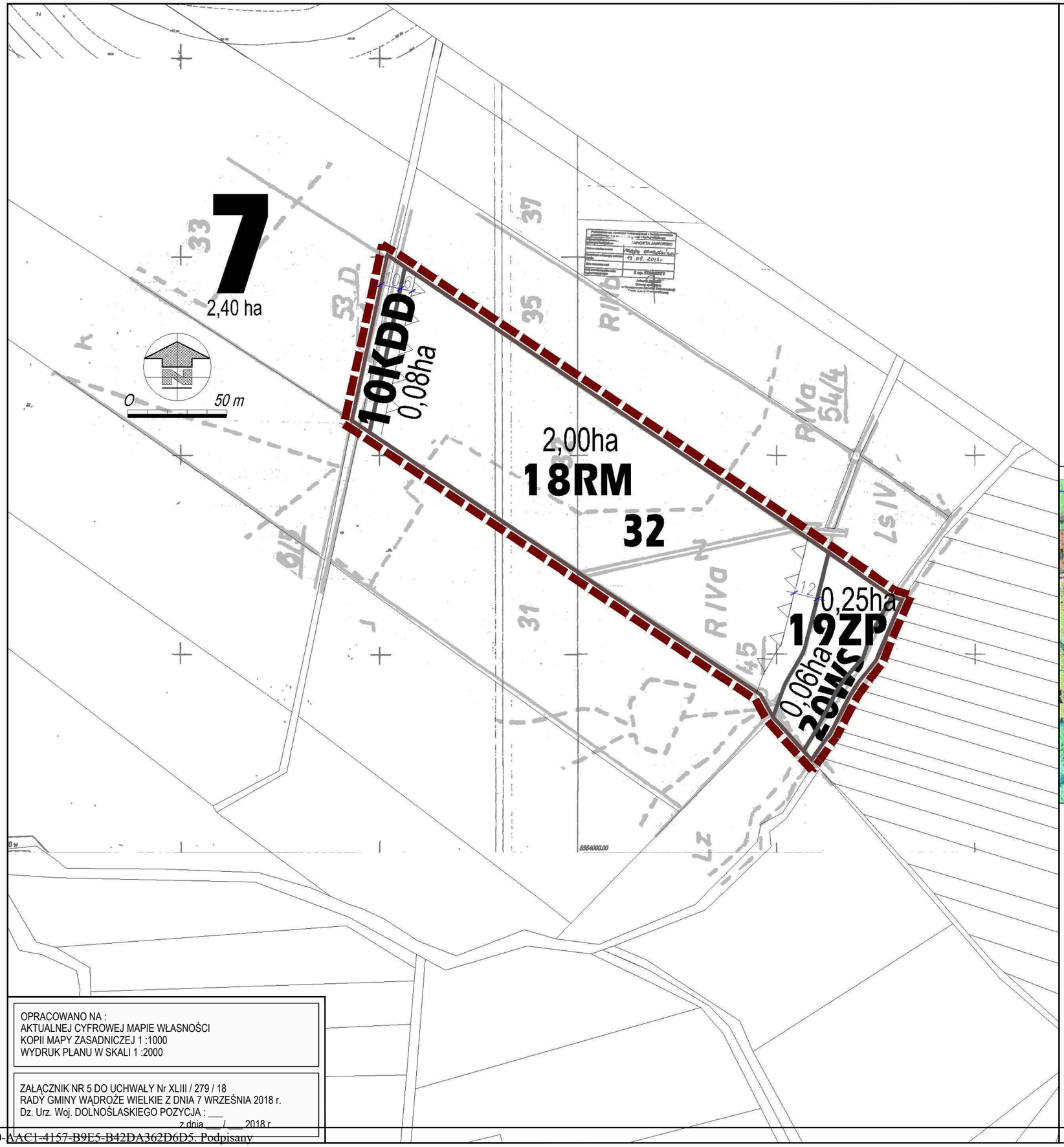
ETAP V
**PROJEKT PLANU**
WRZESIEŃ 2018

RYS. NR 4
**RYSUNEK PLANU**
1 : 2 000

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY Nr XLIII / 279 / 18
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2018 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLASKIEGO POZYCJA : ___
z dnia ___ / ___ 2018 r.

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

4




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

ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY Nr XLIII / 279 / 18
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2018 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLASKIEGO POZYCJA : ___
z dnia ___ / ___ 2018 r.

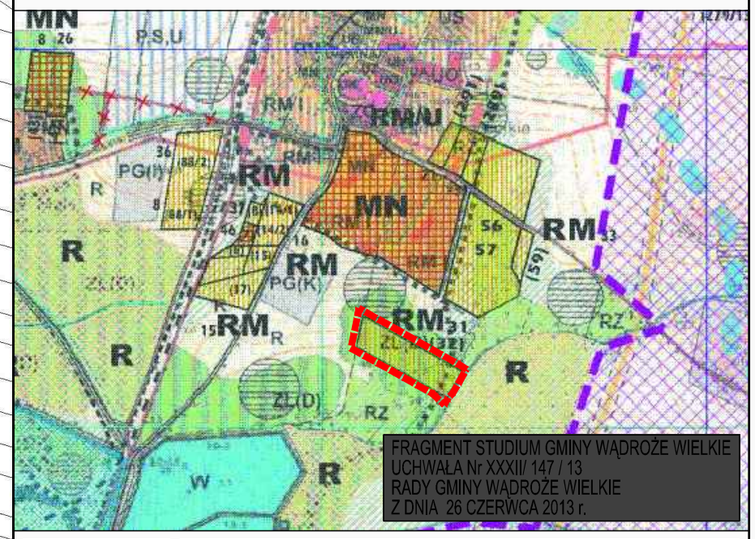
## LEGENDA :

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW :
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE :
- 3,31ha POWIERZCHNIA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 88/1 NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ

DROGI :
- KDD DROGA DOJAZDOWA




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

# GMINA WĄDROŻE WIELKIE

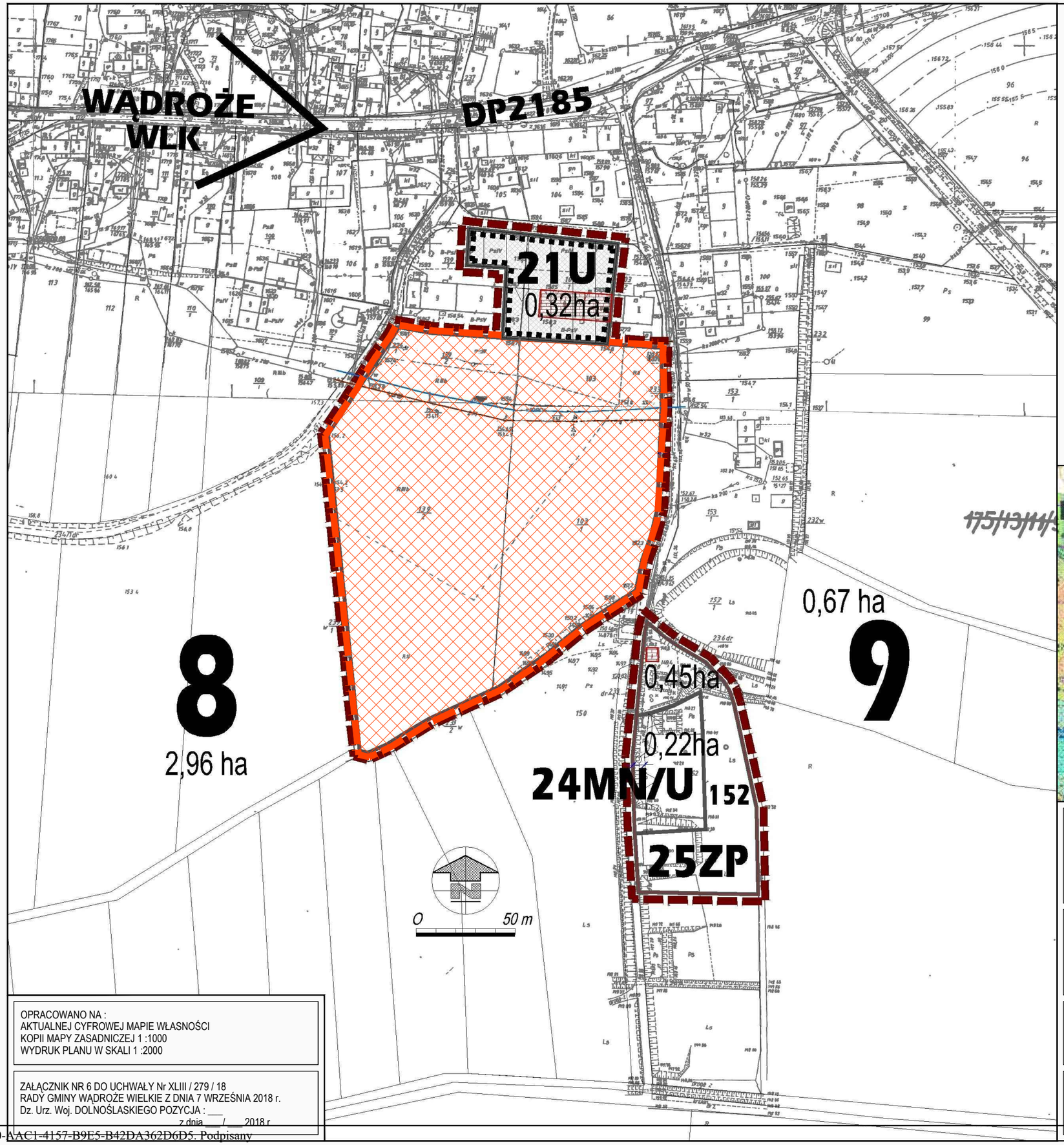
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WĄDROŻE WIELKIE, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE - TERENY MIESZKANIOWE

ETAP V
**PROJEKT PLANU**
WRZESIEŃ 2018

RYS. NR 5
**RYSUNEK PLANU**
1 : 2 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

**5**




## LEGENDA :

USTALENIA PLANU :

- GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE ŚCIŚLE OKREŚLONE
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY WYŁĄCZONE Z OPRACOWANIA MPZP wg UCHWAŁY Nr : XL/257/18 RADY GM. WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 25.04. 2018 r.

PRZEZNACZENIE TERENÓW :

- U — TERENY USŁUG
- MN/U — TERENY ZAB. MIESZK. JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- ZP — TERENY ZIELENI

OZNACZENIA INFORMACYJNE :

- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- 3,31ha — POWIERZCHNIA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 88/1 — NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ

DROGI :

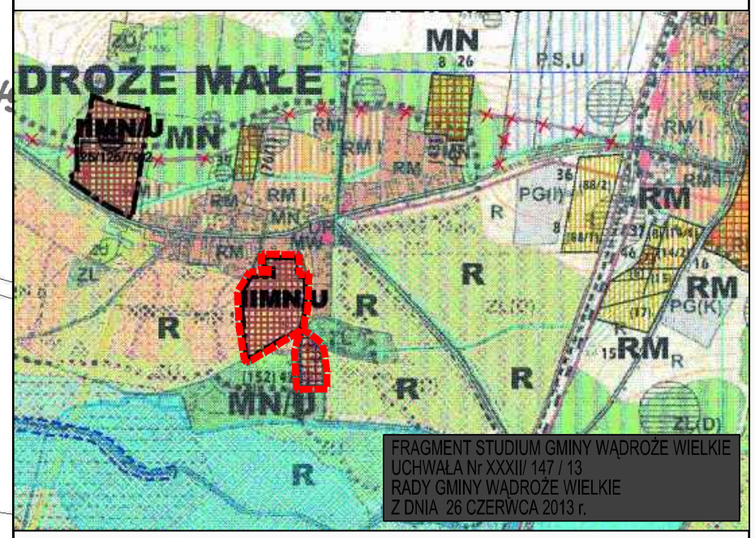
- KDD — DROGA DOJAZDOWA
- DP — DROGA POWIATOWA DP2185 MIKOŁAJOWICE GĄDKÓW

ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU :

- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ KANALIZACYJNA

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA :

- ZABUDOWA GOSPODARCZA




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

ZAŁĄCZNIK NR 6 DO UCHWAŁY Nr XLIII / 279 / 18
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2018 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLASKIEGO POZYCJA : ___
z dnia ___ / ___ 2018 r

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

# GMINA WĄDROŻE WIELKIE

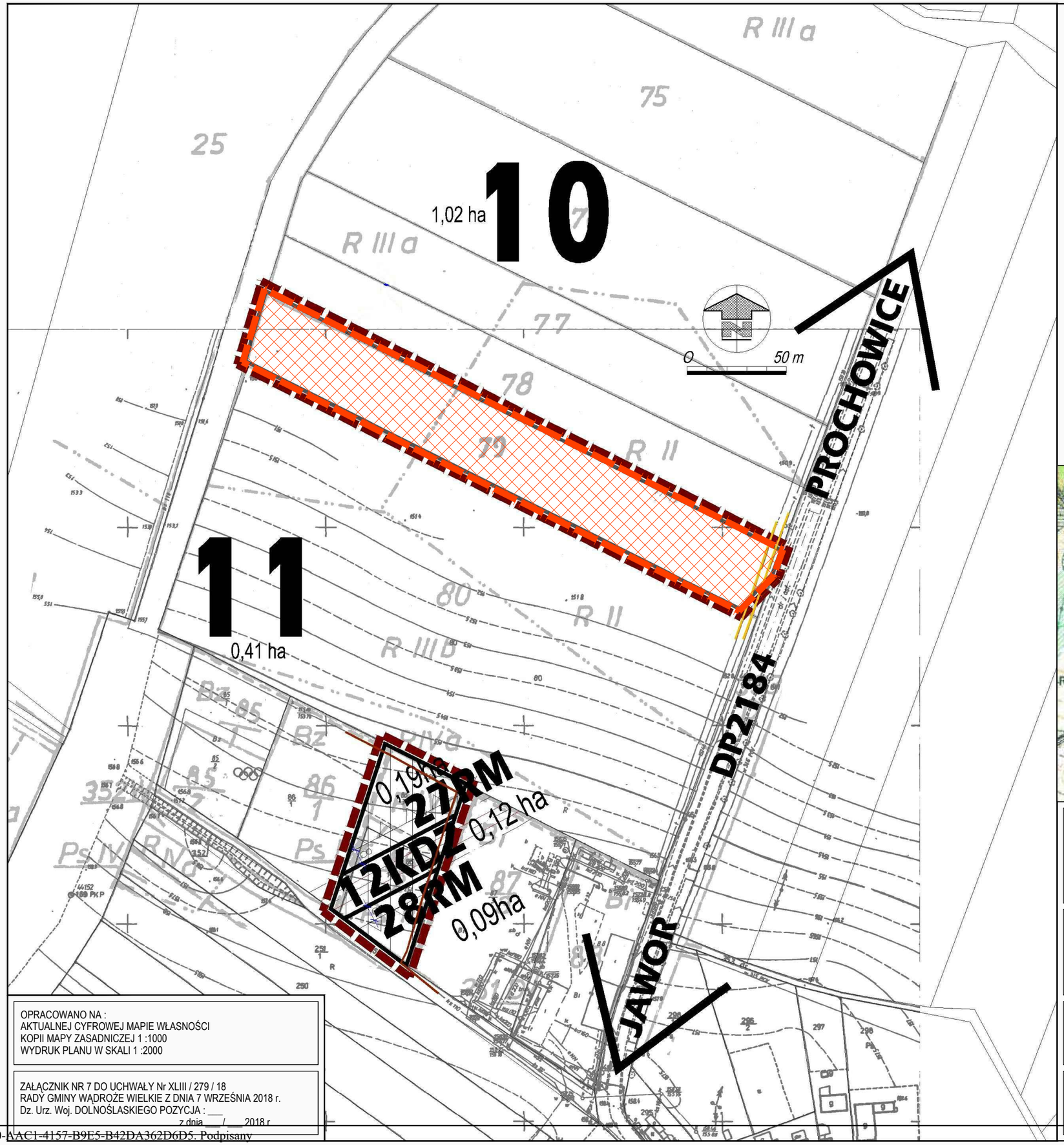
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WĄDROŻE WIELKIE, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE - TERENY MIESZKANIOWE

ETAP V
**PROJEKT PLANU**
WRZESIEŃ 2018

RYS. NR 6
**RYSUNEK PLANU**
1 : 2 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

**6**




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

ZAŁĄCZNIK NR 7 DO UCHWAŁY Nr XLIII / 279 / 18
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2018 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLASKIEGO POZYCJA : ___
z dnia ___ / ___ 2018 r

## LEGENDA :

*USTALENIA PLANU :*

- GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE ŚCIŚLE OKREŚLONE
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY WYŁĄCZONE Z OPRACOWANIA MPZP wg UCHWAŁY Nr : XL/257/18 RADY GM. WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 25.04. 2018 r.

*PRZEZNACZENIE TERENÓW :*

- MN/U TERENY ZAB. MIESZK. JEDNORODZINNEJ I USŁUG

*DROGI :*

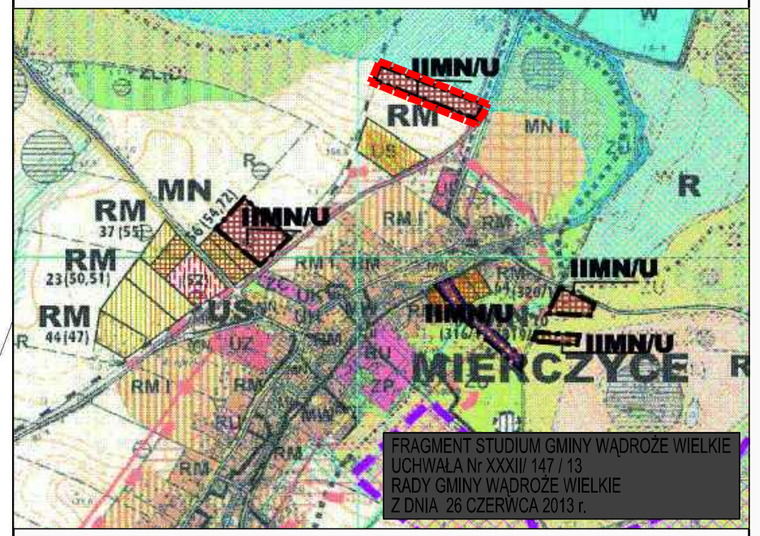
- KDZ DROGA ZBIORCZA
- DP DROGA POWIATOWA DP2184 JAWOR - PROCHOWICE

*OZNACZENIA INFORMACYJNE :*

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

*ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU :*

- SIEĆ KANALIZACYJNA
- SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA




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

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

ARKADA

# GMINA WĄDROŻE WIELKIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WĄDROŻE WIELKIE, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE - TERENY MIESZKANIOWE

ETAP V
**PROJEKT PLANU**
WRZESIEŃ 2018

RYS. NR 7
**RYSUNEK PLANU**
1 : 2 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

7

9,06 ha

# 12

N.WIEŚ LEGNICKA

DP2187

0 50 m

13KDZ

33US

54

51

50

49

329

80-21/45/37

## LEGENDA :

*USTALENIA PLANU :*

- GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE ŚCIŚLE OKREŚLONE
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY WYŁĄCZONE Z OPRACOWANIA MPZP wg UCHWAŁY Nr : XL/257/18 RADY GM. WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 25.04. 2018 r.

*PRZEZNACZENIE TERENÓW :*

- MN/U TERENY ZAB. MIESZK. JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- US TERENY USŁUG SPORTU

*DROGI :*

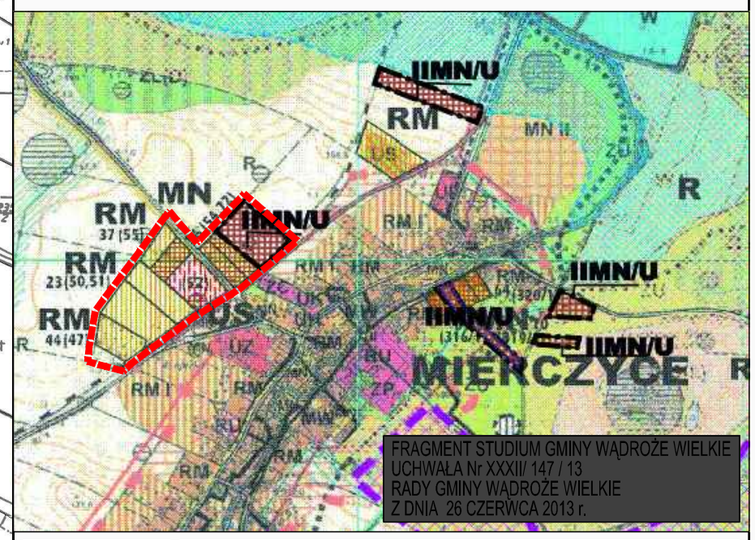
- KDD DROGA DOJAZDOWA
- KDZ DROGA ZBIORCZA POWIATOWA DP2187

*OZNACZENIA INFORMACYJNE :*

- 3,31ha POWIERZCHNIA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
- 88/1 NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ

*POZOSTAŁE OZNACZENIA :*

- STANOWISKO O POWIERZCHNI POWYŻEJ 0,5 ha




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, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE - TERENY MIESZKANIOWE

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

ETAP V
**PROJEKT PLANU**
WRZESIEŃ 2018

RYS. NR 8
**RYSUNEK PLANU**
1 : 2 000

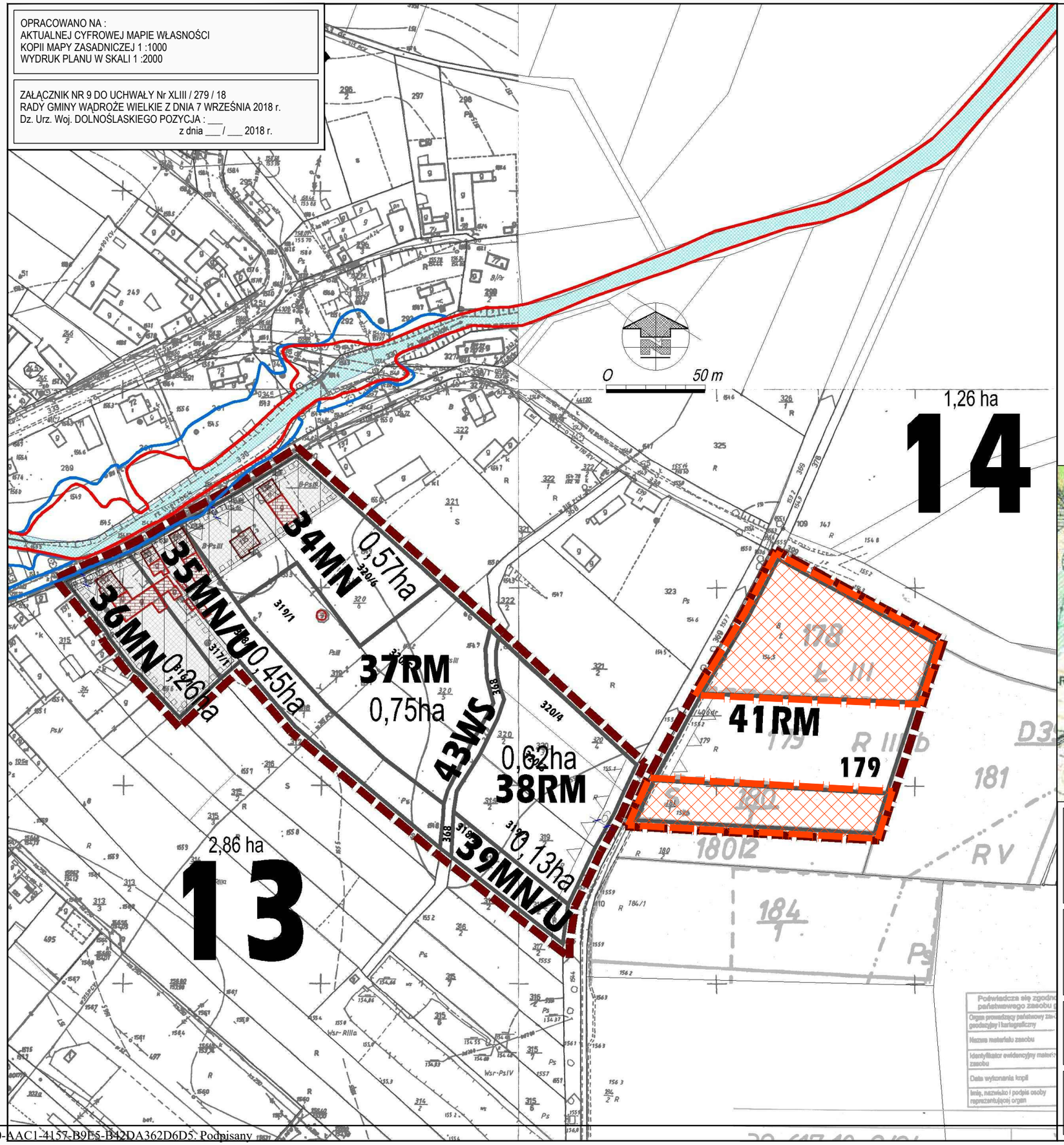
ZAŁĄCZNIK NR 8 DO UCHWAŁY Nr XLIII / 279 / 18
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2018 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLASKIEGO POZYCJA : ___
z dnia ___ / ___ 2018 r.

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

**8**

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

ZAŁĄCZNIK NR 9 DO UCHWAŁY Nr XLIII / 279 / 18
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2018 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLASKIEGO POZYCJA : ___
z dnia ___ / ___ 2018 r.




## LEGENDA :

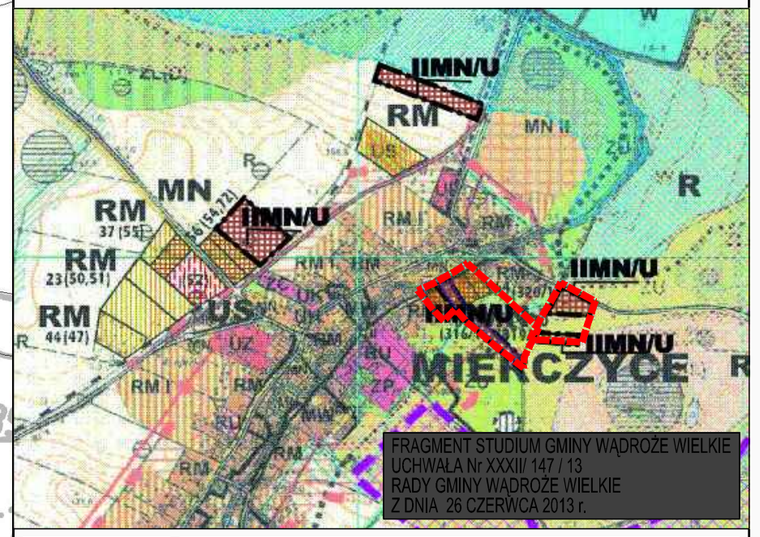
USTALENIA PLANU :
- GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE ŚCIŚLE OKREŚLONE
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY WYŁĄCZONE Z OPRACOWANIA MPZP wg UCHWAŁY Nr : XL/257/18 RADY GM. WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 25.04. 2018 r.

PRZEZNACZENIE TERENÓW :
- MN/U TERENY ZAB. MIESZK. JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

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

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA :
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ZABUDOWA GOSPODARCZA

OBSZARY ZAGROŻEŃ POWODZIOWYCH : (NA PODSTAWIE DANYCH CYFROWYCH I WEKTOROWYCH OTRZYMANYCH z RZGW ODDZIAŁ WROCLAW)
- 1% WODA NA 100 LAT
- 0,2 % WODA NA 500 LAT
- RZEKA WIERZBIAK




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

ARKADA

# GMINA WĄDROŻE WIELKIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WĄDROŻE WIELKIE, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE - TERENY MIESZKANIOWE

ETAP V
**PROJEKT PLANU**
WRZESIEŃ 2018

RYS. NR 9
**RYSUNEK PLANU**
1 : 2 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

**9**

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr XLIII/279/18
Rady Gminy Wądroże Wielkie
z dnia 7 września 2018 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

Po wyłożeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe, do publicznego wglądu od dnia 25.07.2018r. do dnia 16.08.2018r. - w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – tj. do dnia 31.08.2018r. nie wniesiono uwagi do projektu planu.

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr XLIII/279/18

Rady Gminy Wądroże Wielkie

z dnia 7 września 2018 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. 2018 r. poz. 994), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), 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 2017 poz. 2222)

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.

**Uzasadnienie**

**do uchwały NrXLIII/279/2018 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 07.09.2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce– tereny mieszkaniowe**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce– tereny mieszkaniowe została sporządzona na podstawie uchwały Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XLII/191/14 z 26 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe, oraz uchwały Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XLVII/225/14 z 22 października 2014 roku zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe oraz uchwały Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XL/257/2018 z dnia 25 kwietnia 2018r. w sprawie wyłączenia części terenu z obszaru objętego uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XLII/191/14 z 26 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe, oraz uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XLVII/225/14 z 22 października 2014 roku zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe

Opracowanie planu miejscowego dotyczy dziewięciu fragmentów częściowo zabudowanych i przewidzianych pod zabudowę we wsi Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce których granice określone zostały na załączniku graficznym do pierwszej uchwały i skorygowane w drugiej uchwale. **Powierzchnia terenu objętego planem wynosi łącznie 13,70 ha.**

Uchwałą Nr XL/257/18 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 25 kwietnia 2018r. wyłączono część obszarów, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i gruntów rolnych objętych planem:

- w obszarze 3 pow. 1.422m$^2$;
- w obszarze 6 pow. 26.383 m$^2$;
- w obszarze 7 pow. 10.257 m$^2$;
- w obszarze 8 pow. 76.308 m$^2$;
- w obszarze 7 pow. 7.963 m$^2$.

**Główne założenia planu**

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe, jest określenie zasad lokalizacji nowej zabudowy usługowej, gospodarczej i mieszkaniowej w tym zagrodowej oraz zagospodarowania terenu i stworzenie warunków do realizacji planowej polityki przestrzennej fragmentu gminy, co pozwoli na powstanie zorganizowanych, w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną terenów i obiektów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i mieszkalnictwo w tym mieszkalnictwo zagrodowe, przy jednoczesnym zachowaniu elementów przyrodniczych oraz ochronie wartości kulturowych i krajobrazowych obszaru.

Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej - uchwały Rady Gminy Wądroże Wielkie oraz z części graficznej – rysunków planu nr 1 – 9 w skali 1:2000, będące załącznikami od nr 1 do nr 9 do uchwały Rady Gminy Wądroże Wielkie.

Zgodnie z zawartymi już powyżej informacjami jednym z celów, dla którego opracowano projekt zmiany planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenów poprzez

przypisanie im nowych funkcji. W zakresie przeznaczenia terenów w projekcie zmiany planu ustalono następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
2) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,
4) tereny zabudowy zagrodowej i usług związanych z rolnictwem – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/U**,
5) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
6) tereny usług sportu – oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
7) tereny zieleni – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
8) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
10) tereny dróg dojazdowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
11) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

**Ocena skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze**

Z racji na niewielki, przestrzenny zakres zmian zagospodarowania objętych planem oraz położenie gminy Wądroże Wielkie w odległości około 150 km od zachodniej granicy Polski nie prognozuje się dalekosiężnych, transgranicznych oddziaływań na środowisko.

Nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań (rozumianych jako przekroczenia określonych prawem standardów jakości środowiska) wynikających z realizacji zapisów planu.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z ograniczeniami wynikającymi z art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220 ze zmianami).

Na terenie objętym projektem planu miejscowego nie występują grunty zanieczyszczone (w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z 1 września 2016 roku w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczeń powierzchni ziemi) oraz tereny zdegradowane, które wymagać będą rekultywacji.

Projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce nie wpłynie znacząco na pogorszenie stanu środowiska - nie prognozuje się przekroczeń określonych prawem standardów jakości środowiska. Nie stwierdza się też transgranicznych oddziaływań ustaleń planu.

W wyniku przeprowadzonych analiz i ocen stwierdza się, iż ustalone w planie funkcje będą miały w przewadze wpływ neutralny (brak wpływu, wpływ nieznaczący) lub negatywny (rozumiany, jako oddziaływanie zauważalne, lecz nie powodujące naruszenia standardów środowiskowych). Prognoza wyklucza też oddziaływania transgraniczne. Nie przewiduje się oddziaływań znacząco negatywnych tj. powodujących zasadniczą zmianę określonych parametrów jakości środowiska, zagrożenia dla liczebności i bioróżnorodności gatunków, istotnych bariery dla migracji, zagrożenia dla obszarów przyrodniczo cennych, w tym dla celu i przedmiotu ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralności tego obszaru. Parki krajobrazowe i rezerwaty obszarowo pokrywają się z obszarami Natura 2000. Gmina Wądroże Wielkie położona jest centralnie w odniesieniu do powyżej wyszczególnionych obszarów chronionych, od których minimalna odległość granic gminy wynosi ok. 10 km. Ustalenia planu są bezprzedmiotowe dla oddziaływania na tereny Natury 2000.

**Skutki ekonomiczne uchwalenia planu**

Prognozowany roczny podatek od gruntów objętych zmianą planu przeznaczonych pod zabudowę wynosi **175 699,00 zł**, w tym w miejscowości **Wądroże Wielkie 57 951,00 zł** (Obszar 5-7), **Wądroże Małe 60 784,00 zł** (Obszar 1-4, 8-9), **Mierczyce 56 964,00 zł** (Obszar 10-14).

Tereny sportu i rekreacji (US) są zwolnione od podatku na podstawie §2. pkt 1. ppkt 3) uchwały nr XLVIII/228/14 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2015 rok.

Roczny podatek od budynków, dla stanu całkowitego zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów objętych zmianą przeznaczenia, zgodnie z funkcją podstawową przeznaczenia terenu, prognozuje się w kwocie około **68 388,52 zł,** w tym **13 149,00 zł** od powierzchni mieszkalnej budynków i **55 239,52 zł** od powierzchni związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od części budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Prognozowana renta planistyczna ogółem przy założeniu zbycia:

- 100% terenów przed upływem 5 lat: 1 **709 963,00 zł,**
- 50% terenów przed upływem 5 lat: **854 981,50 zł.**

W zakresie inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy prognozuje się wydatki na poziomie **6,12 mln zł**, obejmujące budowę dróg publicznych (4,6 mln zł koszt realizacji, 46,9 tys. zł koszt wykupu gruntów pod drogi) oraz wyposażenie w sieć wodociągową (414 tys. zł), kanalizację sanitarną (1 mln zł).

**Studium**

Ustalenia planu są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wądroże Wielkie" uchwalonego w dniu 30 marca 2001r. uchwałą Nr XXVII/124/2001 Rady Gminy Wądroże Wielkie oraz 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 roku, uchwałą Nr XXXII/147/13 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 26 czerwca 2013 roku i uchwałą Nr XXVII/166/17 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 22 lutego 2017 roku

**TREŚCI WSKAZANE w art. 15 ust. 1 pkt 1 - 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy:**

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 1 i 2):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie w §5 zasad etetyki budynków maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, parametrów dachów oraz gabarytów obiektów. Wprowadzone również zostały zapisy dotyczące zabudowy towarzyszącej, terenów zieleni izolacyjnej.

2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt 3):

Ustalenia zapisano w §6 treści uchwały. Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu i odnoszą się do uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, wymogu zachwania dopuszczalnego poziomu hałasu dla istniejących terenów zabudowanych, ochronę elementów środowiska naturanego, stosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła. Na obszarze projektu planu nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt 4):

W obszarach objętych planem wskazuje się granice stref ochrony oraz ujawnia zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i określa zasady ich ochrony.

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w obszarze zabytkowego układu przestrzennego wsi Mierczyce, który jako zabytek znajduje się w wykazie zabytków wskazanych do wpisu do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5):

Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności - poprzez przeznaczenie na cele publiczne gruntów, stanowiących własność gminy Wądroże Wielkie, w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zmiana planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt 6):

Sporządzony plan umożliwia racjonalne wykorzystanie i zagospodarowanie rozwojowych terenów osiedleńczych wsi Wądrożę Wielkie, Wądroże Małe i Mierczce, zgodnie z oczekiwaniami ich mieszkańców.

6) Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt 7):

Projekt planu zoastła sporządzony w pełnym poszanowaniu prawawłasności osób fizycznych. Inwestycje celu publicznego będa realizowane wyłacznie na terenach należących do dminy Wądroże Wielkie.

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt 8):

Wymagania te w projekcie zmiany planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym we Wrocławiu.

8) Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt 9):

Projekt zmiany planu został sporządzony m.inw celu realizacji zadań gminy - tereny usług sportu.

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 10 i 13):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz umożliwienie zaopatrzenie planowanej zabudowy w niezbędne media.

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt 11 i 12):

Sporządzając projekt zmiany planu Wójt Gminy Wąroże Wielkie zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Wójt Gminy Wądroże Wielkie ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wądroże Wielkie oraz zamieścił obwieszczenie w Biuletynie Gminnym Wądroże Wielkie o podjęciu przez Radę Gminy Wądrożę Wielkie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce– tereny mieszkaniowe** i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu. Do sporządzanego projektu planu wpłynęły wnioski od urzędów, instytucji i organów, które zostały w całości lub w części uwzględnione.

W dalszej kolejności projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od dnia 25.07.2018r. do dnia 16.08.2018r. Wyłożenie do publicznego wglądu, Wójt Gminy Wąroże Wielkie poprzedził informacją o terminie, miejscu i czasie wyłożenia oraz terminie dyskusji publicznej poprzez obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wądroże Wielkie oraz w prasie tj. w Biuletynie Gminnym Wądroże Wielkie i jednocześnie wyznaczył termin składania uwag do planu na dzień 31.08..018r.

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 Wądroże Wielkie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wądroże Wielkie;

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 ze zmianami) 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.

11) Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3):

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Wójt Gminy Wądroże Wielkie wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że projekt planu powinien kontynuować ustalenia planów obowiązujących głównie w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę obiektami gospodarki odpadami. Z uwagi na położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi teren posiada bardzo dobrą dostępność komunikacyjną jak i dostęp do publicznego transportu zbiorowego.

12) Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt 1 i 2):

Plan uzwględnia wymagania wykorzystania transportu publicznego.

13) Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt 3):

Na obszarze planu przewiduje się zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo - uslugowa i usługową. Plan ustala przebiegi ścieżek rowerowych oraz umozliwoa przemieszczanie się pieszyn po terenach publicznych.

14) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt 4):

Nowo planowana zabudowa znajduje się w zwartych obszarach poszczególnych jednostek osadnczych wsi Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce.

15) Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2.)

„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 czerwca 2016r. Projekt **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce– tereny mieszkaniowe** nie wykazuje niezgodności wynikających z powyższej analizy.

16) Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3.)

W prognozie skutków finansowych uchwalenia **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce– tereny mieszkaniowe** – wykazano przewidywane wpływy ustaleń planu na wydatki gminy związane z realizacją inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które będą realizowane
z budżetu, obejmują:

-budowę dróg dojazdowych,

-budowę sieci wodociągowej,

-budowę kanalizacji sanitarnej,

-budowę kanalizacji deszczowej.

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.

Wójt Gminy Wądroże Wielkie uzyskał zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych objętych planem decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.602.132.1.2017 z dnia 21 lutego 2018r. Części gruntów objętych wnioskiem z dnia 3 lipca 2017r. Wobec powyższego uchwałą Nr XL/257/18 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 25 kwietnia 2018r. wyłączył część obszarów, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i gruntów rolnych objętych planem.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Wądroże Wielkie uchwały w sprawie uchwalenia **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce– tereny mieszkaniowe** jest uzasadnione.

Wójt Gminy

**Elżbieta Jedlecka**

**UCHWAŁA NR XL/257/18**
**RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE**

z dnia 25 kwietnia 2018 r.

w sprawie wyłączenia części terenu z obszaru objętego uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XLII/191/14 z 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe, oraz uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XLVII/225/14 z dnia 22 października 2014 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zmianami) oraz art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 1 i ust. 2 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami) Rada Gminy Wądroże Wielkie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Z granic obszaru objętego projektowaną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe w uchwale Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XLII/191/14 z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowości Wądroże Wielkie, Wądroże Małe i Mierczyce – tereny mieszkaniowe, zmienionej uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XLVII/225/14 z dnia 22 października 2014 r., wyłącza się część terenów, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów objętych zmianą planu.

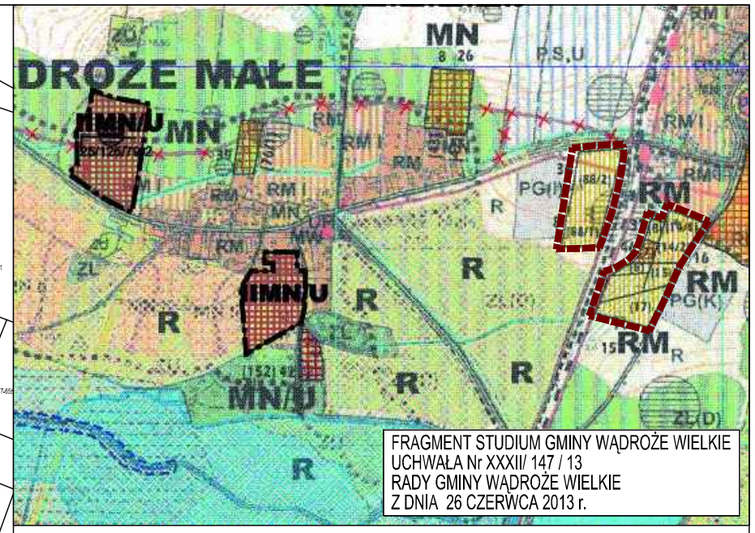
**§ 2.** Granice części terenów podlegających wyłączeniu z projektowanego planu określono na mapach stanowiących załączniki graficzne od nr 1 do nr 5 niniejszej uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wądroże Wielkie.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodniczący Rady Gminy

**Dariusz Żołnierczyk**




## *LEGENDA :*

*GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM*
*PODSTAWA OPRACOWANIA*
*UCHWAŁA Nr XLII/191/14*
*RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE*
*z dnia 26 LUTEGO 2014 r*

*GRANICE TERENÓW WYŁĄCZONYCH Z OPRACOWANIA MPZP*

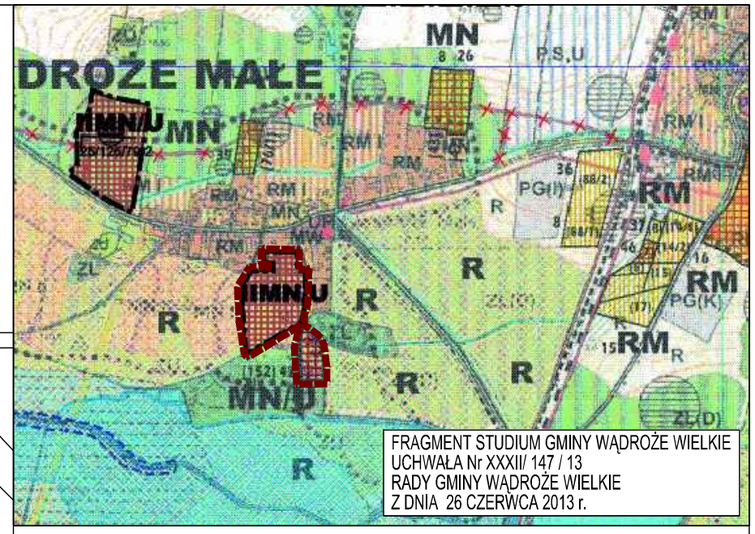
# GMINA WĄDROŻE WIELKIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WĄDROŻE WIELKIE, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE - TERENY MIESZKANIOWE

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY Nr 1 DO UCHWAŁY Nr . . 2018**
**RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA . 2018 r.**

SKALA 1 : 2 000

**1/3**




## *LEGENDA :*

*GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM*

*PODSTAWA OPRACOWANIA*
*UCHWAŁA Nr XLII/191/14*
*RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE*
*z dnia 26 LUTEGO 2014 r*

*GRANICE TERENÓW WYŁĄCZONYCH Z OPRACOWANIA MPZP*

# GMINA WĄDROŻE WIELKIE

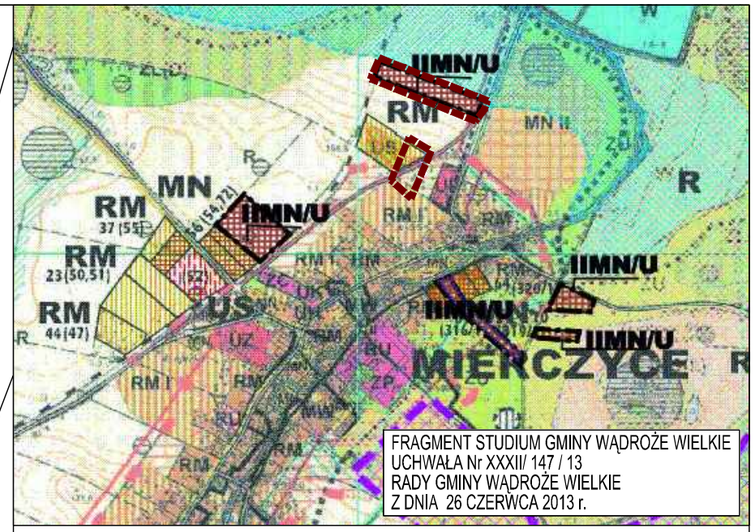
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WĄDROŻE WIELKIE, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE - TERENY MIESZKANIOWE

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY Nr 2 DO UCHWAŁY Nr . . 2018**
**RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA . 2018 r.**

SKALA 1 : 2 000

**2**/6

Id: 7D870D65-EEBE-445E-90E3-A450DDA167CF. Podpisany




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

## *LEGENDA :*

*GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM*
*PODSTAWA OPRACOWANIA*
*UCHWAŁA Nr XLII/191/14*
*RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE*
*z dnia 26 LUTEGO 2014 r*

*GRANICE TERENÓW WYŁĄCZONYCH Z OPRACOWANIA MPZP*

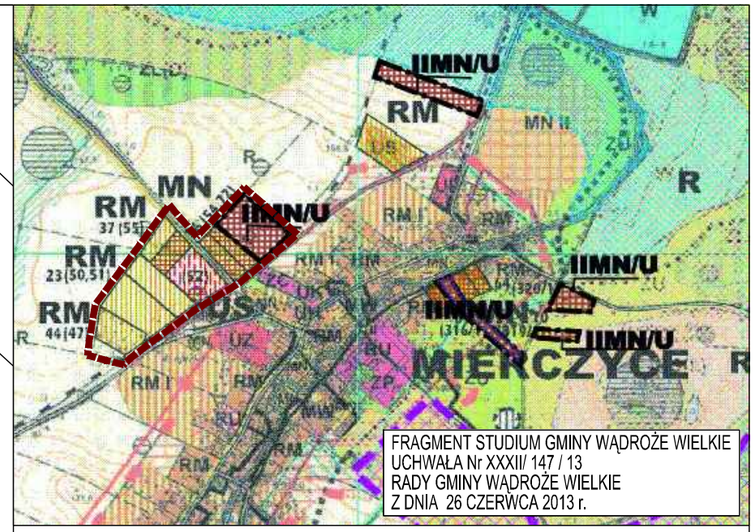
# GMINA WĄDROŻE WIELKIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WĄDROŻE WIELKIE, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE
- TERENY MIESZKANIOWE

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY Nr 3 DO UCHWAŁY Nr . . 2018**
**RADY GMINY LEGNICKIE POLE Z DNIA 20 MARCA 2018 r.**

SKALA 1 : 2 000

**3/7**




## *LEGENDA :*

*GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM*

*PODSTAWA OPRACOWANIA*
*UCHWAŁA Nr XLII/191/14*
*RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE*
*z dnia 26 LUTEGO 2014 r*

*GRANICE TERENÓW WYŁĄCZONYCH Z OPRACOWANIA MPZP*

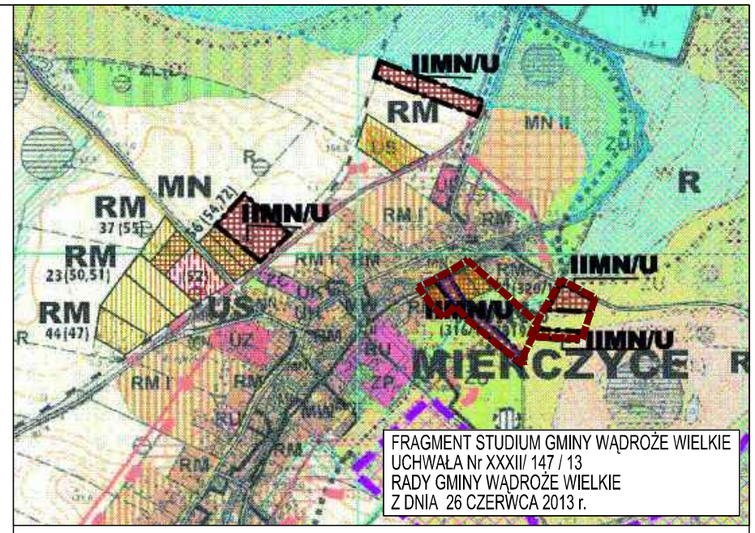
# GMINA WĄDROŻE WIELKIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WĄDROŻE WIELKIE, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE
- TERENY MIESZKANIOWE

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY Nr 4 DO UCHWAŁY Nr . . 2018**
**RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA . 2018 r.**

SKALA 1 : 2 000

**4/8**




1,662m²

1,794m²

## *LEGENDA :*

*GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM*
*PODSTAWA OPRACOWANIA*
*UCHWAŁA Nr XLII/191/14*
*RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE*
*z dnia 26 LUTEGO 2014 r*

*GRANICE TERENÓW WYŁĄCZONYCH Z OPRACOWANIA MPZP*

# GMINA WĄDROŻE WIELKIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WĄDROŻE WIELKIE, WĄDROŻE MAŁE I MIERCZYCE - TERENY MIESZKANIOWE

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY Nr 5 DO UCHWAŁY Nr . . 2018**
**RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA . 2018 r.**

SKALA 1 : 2 000

**5/9**

Id: 7D870D65-EEBE-445E-90E3-A450DDA167CF. Podpisany