UCHWAŁA NR XXV/148/16
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE

z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno - przemysłowe

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1 i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250), w związku z uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XIX/76/12 z dnia 28 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno - przemysłowe, oraz uchwałą Nr XXII/119/16 z dnia 14 września 2016r. w sprawie wyłączenia części terenu z obszaru objętego uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XIX/76/12 z dnia 28 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno - przemysłowe po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wądroże Wielkie", uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/158/10 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 27 stycznia 2010 roku, uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno - przemysłowe**, zwaną dalej planem.

Rozdział 1.
Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 92,7 ha położony po południowej stronie autostrady A-4 w sąsiedztwie planowanego węzła autostradowego Bielany pomiędzy miejscowościami Rąbienice, Gądków, Bielany i Budziszów Wielki w gminie Wądroże Wielkie.

2. Z powierzchni opracowania wyłączono część terenów o pow. 24,9332 ha, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie, na cele nierolnicze, gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III.

3. Granice obszaru objętego uchwałą pokazano na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000 (**załącznik nr 1**). Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są :

1) **załącznik nr 1** - rysunek planu w skali 1:2000 ,
2) **załącznik nr 2** - „Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu"
3) **załącznik nr 3** - „Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu imfrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania".

2. **Załączniki nr 2 i 3**, o których mowa w ust. 1, nie są ustaleniami planu.

3. Obszar i zakres opracowania planu są zgodne z uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XIX/76/12 z dnia 28 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno - przemysłowe.

§ 3. 1. Zakres opracowania planu obejmuje następującą problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy, a mianowicie:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;

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

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

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

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno - przemysłowe,

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

3) **przepisach obowiązujących** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy zmienione po uchwaleniu planu,

4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem przeznaczenia,

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

7) **wskaźniku powierzchni zabudowy działki** – jest to stosunek wielkości powierzchni zabudowy (należy przez to rozumieć sumę powierzchni przyziemi wszystkich obiektów budowlanych na określonej działce budowlanej wraz z drogami wewnętrznymi oraz innymi powierzchniami uszczelniającymi teren) w stosunku do ogólnej powierzchni działki,

8) **wskaźniku intensywności zabudowy działki** – rozumie się przez to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

9) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – zgodnie z definicją zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1422;

10) **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 o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

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

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem,

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

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

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) ścieżki rowerowe,

6) przeznaczenie terenów,

7) klasa techniczna drogi.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią informacje niebędące ustaleniami planu.

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.

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

1) tereny przemysłu, składów i usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **P,S,U**,

2) tereny obsługi komunikacji samochodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**,

3) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,

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

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

6) tereny infrastruktury technicznej – oznaczone na rysunku planu symbolem **E,W,K,**

7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL,**

8) tereny dróg dojazdowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD.**

Rozdział 2.
Przepisy ogólne.

Ustalenia szczegółowe dla całego obszaru objętego planem

§ 7. 1. **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,

2) na terenach zabudowy produkcyjno-przemysłowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem **P,S,U**) ustala się realizację obiektów: produkcyjnych, przemysłowych, usługowych w tym handlowych, magazynowo-składowych, administracyjnych i socjalnych, a także urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej jako infrastruktury towarzyszącej oraz: komunikacji wewnętrznej(placów, parkingów i dróg wewnętrznych), obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń,

3) w obrębie każdej z wyodrębnionych działek budowlanych, projektowane budynki, powinny charakteryzować się jednakowymi lub zbliżonymi do siebie parametrami kształtowania zabudowy w zakresie sposobu wykończenia i kolorystyki elewacji oraz formy i pokrycia dachów,

4) występujące w obrębie poszczególnych działek budowlanych elementy małej architektury, ogrodzenia itp., powinny cechować się jednolitym charakterem,

5) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

6) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru strefy biologicznie czynnej cieku Jania.

2. Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, lokalizowanie zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) sieci infrastruktury technicznej,

2) znaków reklamowych i informacyjnych,

3) obiektów małej architektury,

4) ogrodzeń.

3. Zakazuje się na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu:

1) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony dróg publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm,

2) stosowania do ogrodzeń frontowych prefabrykatów żelbetowych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) 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,

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

3) granice poszczególnych działek winny zostać obsadzone zielenią wysoką,

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

5) w zakresie ochrony wód należy zapewnić warunki gwarantujące ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zastosowanie rozwiązań zapobiegających ich zanieczyszczeniom,

6) wszystkim obiektom przemysłowym, składowym i usługowym należy zapewnić pełne wyposażenie w kanalizację sanitarną a powierzchniom narażonym na zanieczyszczenie (drogi wewnętrzne, place utwardzone, miejsca postojowe) w kanalizację deszczową indywidualną lub gminną,

7) obszar objęty planem jest położony poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,

8) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami gminnymi,

9) w celu dalszej przeróbki odpadów - odzysku lub unieszkodliwiania, ustala się ich wywóz poza obszar objęty planem, przez odpowiednie wyznaczone do tego celu podmioty posiadające stosowne, przewidziane prawem zezwolenia,

10) planem nie wyznacza się terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych,

11) nakazuje się:

a) stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi,

b) stosowanie do celów grzewczych proekologicznych rozwiązań,

c) magazynowanie odpadów stałych i substancji niebezpiecznych wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach zgodnie z przepisami o odpadach,

d) racjonalne wykorzystanie gruntów na cele zabudowy, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów dotyczących wskaźnika zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej,

12) zakazuje się:

a) lokalizowania składowisk odpadów, w tym niebezpiecznych oraz instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów niebezpiecznych,

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

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

a) **12/56/80-22** – osada - okres wpływów rzymskich,

b) **13/57/80-22** – osada - epoka kamienia, osada- epoka brązu, Halsztat,

c) **14/59/80-22** – osada - późne średniowiecze, osada- kultura łużycka epoka brązu, Halsztat,

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

3) 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.

§ 10. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) do obszarów przestrzeni publicznej należą tereny dróg publicznych,

2) regulacji podlegają zasady zagospodarowania przestrzeni publicznej w zakresie następujących elementów zagospodarowania przestrzennego: tablic informacyjnych i reklamowych, małej architektury i ogrodzeń.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu stanowią:

1) istniejąca droga powiatowa nr 2799D relacji Gądków – Rąbienice – oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem **1KDL**,

2) planowana droga lokalna, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 2 **KDL**,

3) planowane drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **3DD i 4KDD.**

2. Dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych oraz placów manewrowych i stanowisk postojowych na terenach oznaczonych symbolem **1P,S,U, 2P,S,U i 3P,S,U.**

3. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m^2 powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej i składowej, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,

2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,

3) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż w przepisach odrębnych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne i światłowodowe wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg.

2. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

3. Obsługę obszaru objętego zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej określa się na-stępująco:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – z istniejącej magistralnej sieci wodociągowej o śr. 160 PCW rozdzielczą siecią wodociągową należy prowadzić w terenie przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:

a) z istniejącej lub planowanej kanalizacji sanitarnej docelowo realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg),

b) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg,

c) określa się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie przemysłowo - składowo - usługowej,

3) w zakresie kanalizacji deszczowej − sieci prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych za pomocą projektowanych kolektorów, do istniejących rowów,

a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,

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

c) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg,

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę:

a) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi dróg,

b) przyłączanie nowych obiektów do sieci rozdzielczej odbywać się będzie w oparciu o warunki przyłączenia,

c) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.

5) w zakresie zaopatrzenia w energię:

a) na przedmiotowym terenie zlokalizowana jest dystrybucyjna elektroenergetyczna linia napowietrzna 20 kV,

b) należy zachować zagospodarowanie terenu wzdłuż przebiegu istniejącej dystrybucyjnej elektroenergetycznej linii napowietrznej 20 kV w pasie o szerokości gwarantującej bezpieczną i zgodną z prawem jej eksploatację, szerokość strefy ochronnej powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami,

c) dla istniejącej dystrybucyjnej elektroenergetycznej linii napowietrznej 20 kV określa się pas technologiczny wzdłuż jej przebiegu o szerokości 10 m liczonej w poziomie od rzutu skrajnego przewodu po obu stronach linii wzdłuż jej przebiegu,

d) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącą dystrybucyjną elektroenergetyczną linią napowietrzną 20 kV należy przewidzieć sposób usunięcia kolizji w tym wypadku dopuszcza się przebudowę wyżej wymienionej,

e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejącej dystrybucyjnej elektroenergetycznej linii napowietrznej 20 kV,

f) dopuszcza się prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych istniejącej dystrybucyjnej elektroenergetycznej linii napowietrznej 20 kV,

g) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i odbudowę istniejącej dystrybucyjnej elektroenergetycznej linii napowietrznej 20 kV w zakresie zabezpieczającym potrzebę zaopatrzenia w energię elektryczną planowanych kierunków rozwoju gminy,

h) ustala się możliwość modernizacji, odbudowy, rozbudowy istniejących i budowy nowych fragmentów elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych 20 kV i 0,4 kV oraz napowietrznych, wnętrzowych i wbudowanych stacji transformatorowych 20/0,4 kV,

i) linia zabudowy nie dotyczy budynków elektroenergetycznych stacji transformatorowych; do-puszcza się ich usytuowanie w odległości do 1,5 m od granic działki; stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek,

j) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,

k) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących lub z projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych (w tym z istniejących stacji transformatorowych 20/0,4 kV usytuowanych poza obszarem planu),

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 przepisami gminnymi o przepisami odrębnymi:

a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów: − komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości, − innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego.

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych, ustala się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):

1) w zabudowie oznaczonej symbolem **P,S,U** – 40 m,

2) w zabudowie oznaczonej symbolem **E,W,K** – 10 m

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem **P,S,U** – 4000 m^2,

2) w zabudowie oznaczonej symbolem **E,W,K** – 100 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 wraz miejscami przeznaczonymi na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dopuszcza się na obszarze zmiany planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

5. Poza określonymi w ust. 1 zasadami i warunkami podziału nieruchomości dopuszcza się dokonywanie podziałów mających na celu:

1) wydzielenie terenu pod drogi wewnętrzne i parkingi,

2) lokalizację niezbędnych dla obsługi terenów urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, stacji redukcyjnych gazu.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla wyznaczonych terenów.

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1P,S,U, 2P,S,U, 3P,S,U** :

1) przeznaczenie podstawowe – tereny działalności przemysłowej, produkcyjnej, baz, składów, magazynów, usług,

2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, urządzenia komunikacji, place manewrowe, miejsca parkingowe, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca (w tym zadrzewienia i zakrzewienia), mieszkania towarzyszące jedynie dla zarządcy lub właścicieli obiektów, elementy reklamowe i informacyjnych, usługi komercyjne,

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P,S,U, 2P,S,U, 3P,S,U** dopuszcza się:

a) budynki administracyjne i biurowe,

b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej towarzyszącej, w tym maszty i wieże stacji bazowych telefonii komórkowej, kolektory słoneczne,

c) dojścia i dojazdy do budynków, oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,

d) zieleń izolacyjną,

e) obiekty małej architektury,

4) W granicach terenów **1P,S,U, 2P,S,U, 3P,S,U** zakazuje się lokalizacji:

a) budynków mieszkalnych oraz mieszkań wbudowanych,

b) budynków służących realizacji celów publicznych,

c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m^2,

d) stacji paliw płynnych i dystrybutorów gazowych LPG.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość przebudowywanych i nowych obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i magazynowych powinna być dostosowana do wymogów technicznych i technologicznych, lecz nie może być wyższa niż 25 m licząc od naturalnego poziomu terenu do najwyższego elementu dachu,

2) dopuszcza się lokalizację pojedynczych obiektów (budowli) wyższych, mających charakter dominant urbanistyczno-architektonicznych,

3) szerokość elewacji frontowej budynków przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych minimum 20 m,

4) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych, biurowych i administracyjnych minimum 15 m,

5) geometria dachów: dachy płaskie lub spadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 40°.

6) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu, w następujących odległościach:

   a) 50 m od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni autostrady A-4,

   b) 20 m od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 2799D relacji Gądków – Rąbienice – oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem **1KDL**,

   c) 20 m od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni planowanej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **2 KDL**,

   d) 10 m od linii rozgraniczających planowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **3 KDD i 4KDD,**

   e) 12 m od ściany lasu,

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki nie powinien przekroczyć 0,8 powierzchni działki,

9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki nie powinien przekroczyć 1,5,

10) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni,

11) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 11 ust. 3 pkt. 12, i 3.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **4KS** :

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji samochodowej (węzły drogowe) wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

2. Planowany węzeł drogowy autostrady A4 wraz ze stacją opłat.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1., ustala się:

- zakaz lokalizacji stacji paliw, usług oraz miejsc obsługi podróżnych (MOP).

4. Istniejący ciek wodny do przełożenia lub do zarurowania.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **5ZL** :

1) przeznaczenie podstawowe – teren leśny (teren przeznaczony pod zalesienia).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1., ustala się:

1) zakaz zabudowy.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **6ZP, 7ZP** :

1) przeznaczenie podstawowe – teren zielni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1., ustala się:

1) zakaz zabudowy,

2) pas terenu szerokości 5 m wzdłuż górnej krawędzi doliny cieku Jania jako strefę biologicznie czynną użytkowany rolniczo (użytek zielony) bez zadrzewień i zakrzewień.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **8WS** :

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych - cieków i zbiorników wodnych – korytarz ekologiczny cieku Jania,

2) ustala się zachowanie korytarza cieku,

3) dopuszcza się ingerencję w koryto cieku i jego brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **9E,W,K** :

1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej, przeznaczone pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej takie jak m.in.: stacje transformatorowe, stacje gazowe redukcyjno pomiarowe, ujęcia wody, hydrofornie, przepompownie, oczyszczalnie ścieków, kotłownie itd.,

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, place manewrowe, place postojowe.

2. W granicach terenów **9E,W,K** zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 1.

§ 20. 1. Ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania terenu dróg publicznych lokalnych i dojazdowych, oznaczonych symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDD, 4KDD** :

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) **1KDL** – jak w stanie istniejącym, szer. jezdni 6,0 m, jezdnia jednopasowa dwukierunkowa,

b) **2KDL** – szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 6 m jednopasowa dwukierunkowa,

c) **3KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 6 m, jezdnia jednopasowa dwukierunkowa,

d) **4KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 6 m, jezdnia jednopasowa dwukierunkowa, dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

2. Dla dróg wewnętrznych ustala się szerokość 10 m

3. Dla wyznaczonych w planie terenów dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej, oświetlenia, miejsc postojowych, zieleni izolacyjnej i oznakowania.

Rozdział 4.
Ustalenia przejściowe i końcowe.

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

1) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu,

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

§ 22. 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 30%, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Żołnierczyk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/148/16

Rady Gminy Wądroże Wielkie

z dnia 28 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Po wyłożeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno - przemysłowe, do publicznego wglądu od dnia 5 października 2016r. do dnia 26 października 2016r. - w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – t.j. do dnia 10 listopada 2016r. nie wniesiono uwagi do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/148/16

Rady Gminy Wądroże Wielkie

z dnia 28 grudnia 2016 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. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440)

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

zgodne z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250),

do uchwały Nr XXV/148/16 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 28.12.2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno – przemysłowe

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XIX/76/12 z dnia 28 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno - przemysłowe, oraz uchwałą Nr XXII/119/16 z dnia 14 września 2016r. w sprawie wyłączenia części terenu z obszaru objętego uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XIX/76/12 z dnia 28 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno – przemysłowe.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno – przemysłowe w gminie Wądroże Wielkie nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wądroże Wielkie", uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/158/10 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 27 stycznia 2010 roku.

Potrzeba opracowania planu wynikła ze zgłoszonych wniosków zainteresowanych osób, inwestorów oraz oceny aktualności obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Postolice, Gądków, Jenków, Bielany i Budziszów Wielki zatwierdzonego uchwałą Nr IX/37/03 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 11 czerwca 2003r. z punktu widzenia aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

Teren będący przedmiotem opracowania położony jest w południowej części gminy Wądroże Wielkie, na zachód od wsi Bielany, po południowej stronie autostrady A-4 w sąsiedztwie planowanego węzła autostradowego Bielany pomiędzy miejscowościami Rąbienice, Gądków, Bielany i Budziszów Wielki w gminie Wądroże Wielkie. Obecnie stanowi grunty rolne chronionych klas bonitacyjnych klas II i III oraz role i pastwiska klasy IV. Teren jest niezadrzewiony sąsiaduje jednak od północy z niewielkim kompleksem leśnym o pow. 7,1 ha. Przez teren przepływa ciek Jania lewy dopływ Cichej Wody. Od południowej strony przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV.

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

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury zasady te zostały zapisane w §7 treści uchwały;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

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

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w §9, na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne , nie występują natomiast dobra kultury współczesnej;

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

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

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

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

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

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

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

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy; zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych z uwzględnieniem wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tj. Dz. U. z 2015r. 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;

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

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

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

2)lokalizowanie nowej zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, baz, składów, magazynów, usług w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;

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

4)zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i rządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

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

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

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

W prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno - przemysłowe, zwanego dalej planem lub zmianą planu, przyjętego do opracowania uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XIX/76/12 z dnia 28 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno –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

w łącznej kwocie **5 969 402,10 zł**.

Na podstawie przyjętych założeń uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy zagospodarowaniu wszystkich terenów powinno wygenerować wzrost rocznych dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości szacunkowej **5 761 960,32 zł**.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Wądroże Wielkie. Gmina pozyska wyższe dochody związane ze wzrostem podatku od nieruchomości i od dochodów z działalności na nowych terenach zainwestowanych.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250).

W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1)Rada Gminy Wądroże wielkie podjęła Uchwałę Nr XIX/76/12 z dnia 28 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno – przemysłowe;

2)zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego, pismo zawiadamiające GP.6721.PLAN76.2.2012 z dnia 20.08.2012r.;

3)ogłoszono w miejscowej prasie Ilustrowany Tygodnik Zagłębia Miedziowego „Konkrety" w dniu 22.08.2012r. oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (do planu miejscowego wpłynął 1wniosek złożony przez osobę fizyczną i 17 wniosków złożonych prze instytucja i osoby prawne);

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

5)uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6)dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego w miesiącu kwietniu i czerwcu 2013r.;

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

uzgodnień;

8)Decyzją z dnia 19 lutego 2016r. znak GZ.tr.057-602-144/15 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy II, IIIa, IIIb i ŁII, PsIII w obrębach ewidencyjnych Gądków i Budziszów Wielkie w obszarach VI, VII, VIII i IX oraz nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy II, IIIa, IIIb i ŁII, PsIII w obrębach geodezyjnych Gądków, Rąbienice i Budziszów Wielkie w obszarach I, II, III, IV i V. Wójt Gminy Wądroże Wielkie wystąpił o ponowne rozpatrzenie sprawy pismem RI.GP.6721. PLAN76.3.2013.2014.2015.2016(5) z dnia 1marca 2016r. Decyzją z dnia 19 lipca 2016r. znak GZ.tr.-602-156/16 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy swoją decyzję.

9)uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XXII/119/16 z dnia 14 września 2016r. wyłączono części terenu, który nie uzyskał zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych, z obszaru objętego uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie Nr XIX/76/12 z dnia 28 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno - przemysłowe

10)ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w miejscowej prasie w „Gazecie Jaworskiej" w dniu 28 września 2016r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2016 r. do 26 października 2016 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 21 października 2016 r.;

11)wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 10 listopada 2016 r. (do projektu planu uwagi nie wpłynęły);

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

Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Wądroże Wielkie projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Gądków, Bielany i Budziszów Wielki – tereny produkcyjno – przemysłowe. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Wójt Gminy

Elżbieta Jedlecka

Sporządziła:

mgr inż.arch. Jadwiga Łopusiewicz