



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 kwietnia 2025 r.

Poz. 1785

UCHWAŁA NR X/74/2025 RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE

z dnia 21 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wądroże Małe, Granowice, Jenków oraz Bielany w gminie Wądroże Wielkie - etap I

Na podstawie rt. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024. r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Wądroże Wielkie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LIX/308/23 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wądroże Małe, Granowice, Jenków oraz Bielany w gminie Wądroże Wielkie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wądroże Wielkie” uchwalonego uchwałą nr XXVII/166/17 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 22 lutego 2017 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wądroże Małe, Granowice, Jenków oraz Bielany w gminie Wądroże Wielkie – etap I.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wądroże Małe, Granowice, Jenków oraz Bielany w gminie Wądroże Wielkie – etap I, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 52 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000 (arkusze od A do D), wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 11;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w Rozdziale 12.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połącie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 4) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 5) **głównych połąciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 7) **przedpołu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 8) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 9) **strefie biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, której forma zagospodarowania spełnia definicję powierzchni biologicznie czynnej, w co najmniej 80% jej powierzchni wyznaczonej w części graficznej planu;
- 10) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia

standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

- 12) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym albo usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2 m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg publicznych;
- 14) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;
- 15) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) pas zieleni izolacyjnej;
- 7) strefa biologicznie czynna;
- 8) wymiar w metrach;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **18** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami, w tym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem literowym **MNW-U**;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem literowym **U**;
- 3) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **PEF**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KR**;
- 5) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem literowym **IE**;
- 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem literowym **RN**;
- 7) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **RZ**;
- 8) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Przy lokalizacji elektrowni słonecznych na terenach **1PEF** i **2PEF**, ustala się nakaz stosowania zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 10 m, zgodnie z częścią graficzną planu, z dopuszczeniem realizacji dojazdów i dojazdów przez pasy zieleni izolacyjnej.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MNW-U**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.

3. Dla budynków usługowych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

4. W granicach jednej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MNW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego.

5. Na terenie oznaczonym symbolem **MNW-U** obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

6. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem teren oznaczony symbolem **MNW-U** podlega ochronie akustycznej i zalicza się go do terenów mieszkaniowo-usługowych, pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
- 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 4) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku groźby terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
- 5) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
- 6) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 3) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 1000 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej;
- 4) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.
4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:
 - 1) nakaz zachowania rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
 - 2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - 3) nakaz zagospodarowania strefy zieleni, w tym zielenią średnią i wysoką;
 - 4) zakaz zabudowy budynkami i budowlami rolniczymi;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, tj.: AZP 79-21/129, AZP 79-21/131, AZP 79-22/33 objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
- 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku zlokalizowanego na działce);

- 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
 - 3) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych budynki należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, występuje teren górniczy kamieni łamanych i blocznych "Jenków", w granicach którego:

- 1) przy projektowaniu i wykonywaniu obiektów budowlanych należy uwzględnić występowanie wpływów odkrywkowej eksploatacji górniczej w postaci szkodliwego oddziaływania robót strzałowych, takich jak rozrzut odłamków skalnych, działania powietrznej fali uderzeniowej i szkodliwych drgań parasejsmicznych;
- 2) dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające parametry prognozowanego szkodliwego oddziaływania zakładu górniczego;
- 3) obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW-U** i **U**: 1200 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEF**: 5000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, położony jest częściowo w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od automatycznych systemów pomiarowych parametrów meteorologicznych MET, w granicach których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy do poziomu 745 m n.p.m., zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną planu, a także z dróg publicznych i dróg wewnętrznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, w tym poprzez dojazdy.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem: drogi powiatowe nr 2791D i 2185D oraz droga gminna nr 107378D.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

4. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej elektrowni słonecznej, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 4 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

c) dla terenów elektrowni słonecznych – min. 1 miejsce postojowe na każdy teren;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:

a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,

c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie energetyczne z sieci elektroenergetycznych, przy czym dopuszcza się korzystanie z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem ustaleń planu;

2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 17. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2 pkt 2.

2. Lokalizację stacji elektroenergetycznych oraz magazynów energii dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **PEF** oraz **IE**.

3. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

4. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach **MNW-U** dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenu **MNW-U** (o powierzchni ok. 0,41 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. W liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 2) usług: handlu detalicznego, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;
- 3) dojeżdż i dojazdów.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m²;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych: 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych:
 - dla dachu stromego: 6 m,
 - dla dachu płaskiego: 4 m;
- 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach płaski,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach czerwieni, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały w odcieniach beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień (wyłącznie w podmurówce budynku); w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków i budowli na działce:

- 1) budynki mieszkalne, usługowe lub mieszkalno-usługowe należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej na działce lub do jednej z bocznych granic działki budowlanej;
- 2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 11 ust. 4.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 19. Dla terenu U (o powierzchni ok. 0,27 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację usług publicznych oraz usług: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji, dojazdów.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,0;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m²;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach czerwieni, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk biały w odcieniach szarości, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, beton, kamień (wyłącznie w podmurówce budynku); w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu;
- 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 11 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest częściowo strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 19,80 ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 3,33 ha), **3PEF** (o powierzchni ok. 1,23 ha) i **4PEF** (o powierzchni ok. 5,08 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się:

- 1) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 2) realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji GPZ WN/SN/nn, magazynów energii, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi terenu, a także dojść i dojazdów przeznaczonych do obsługi inwestycji, parkingów i placów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;

- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2 nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 6 m,
 - b) dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 9) geometria głównych połaci dachu: dach płaski.

3. W granicach terenów **1PEF** i **2PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.

4. W granicach terenu **3PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. Tereny **1PEF** i **2PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Teren **3PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych do poziomu 745 m n.p.m., dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. Teren **4PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, położony jest w całości w zasięgu terenu górniczego kamieni łamanych i blocznych "Jenków", dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21. Dla terenów **1KR**, **2KR** i **3KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Teren **1KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren **3KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych do poziomu 745 m n.p.m., dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 22. Dla terenu **IE** (o powierzchni ok. 1,65 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki. W liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji GPZ WN/SN/nn, stacji GPO, dojeżdż i dojazdów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 6 m,
 - b) dla pozostałych budowli: 25 m;
- 7) geometria głównych połaci dachu: dach płaski.

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych do poziomu 745 m n.p.m., dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 23. Dla terenu **RN** (o powierzchni ok. 0,97 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy. W ramach terenu dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: § 15.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 24. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 2,70 ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 2,85 ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 0,84 ha), **5RZ** (o powierzchni ok. 7,87 ha) i **6RZ** (o powierzchni ok. 5,76 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W liniach rozgraniczających terenów:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:

- zabudowę gospodarczą przeznaczoną na prowadzenie gospodarstwa rolnego,
- budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,

- b) gruntów rolnych oraz upraw,
- c) łąk i pastwisk,
- d) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;

2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **4RZ** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny, dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci: 30-45 stopni,
 - b) dla wiat dopuszcza się dach płaski,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: czerwieni, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachów budynków płytą warstwową lub blachą;
- 9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, kremowym, szarym. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. W granicach terenu **6RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

4. Tereny **2RZ** i **3RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny **5RZ** i **6RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń radionawigacyjnych do poziomu 745 m n.p.m., dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 25. Dla terenu **ZN** (o powierzchni ok. 0,03 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenów: teren zieleni naturalnej.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

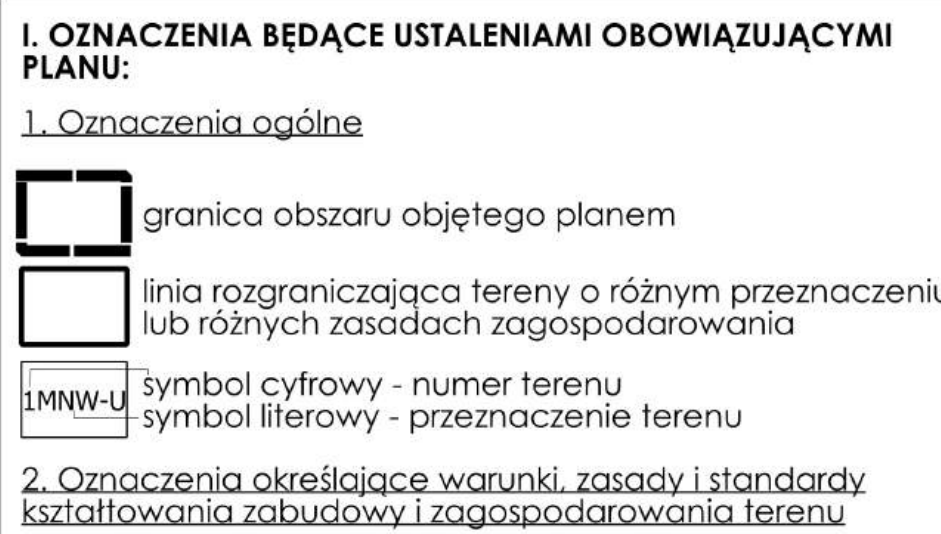
§ 26. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wądroże Wielkie.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

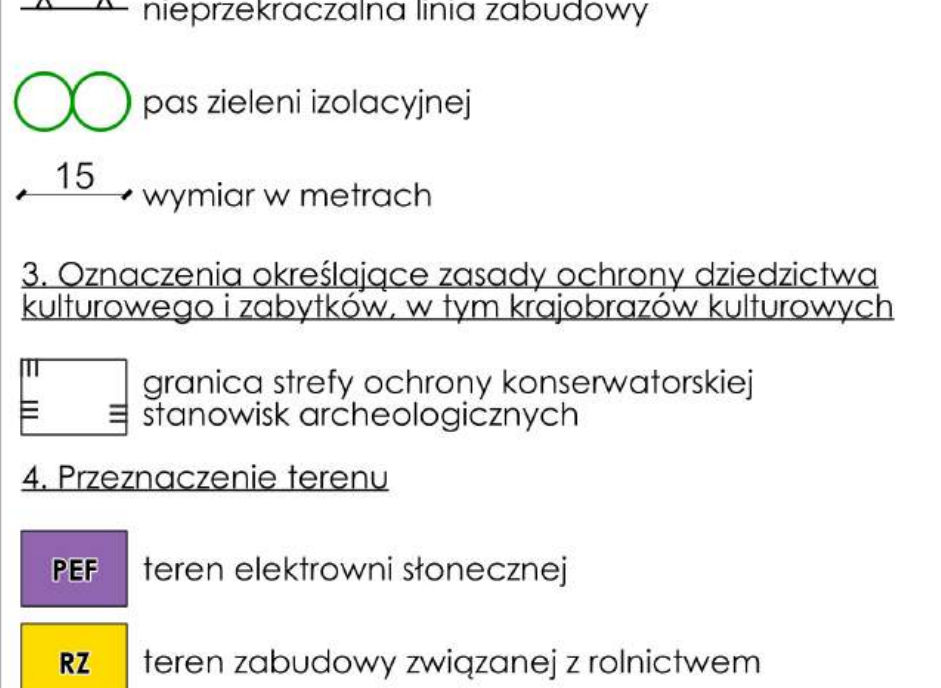
Przewodniczący Rady Gminy:
Andrzej Hawran

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wądroże Małe, Granowice, Jenków oraz Bielany w gminie Wądroże Wielkie - etap I

Załącznik nr 1 - arkusz A



POZNACZENIA PLANU



**II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI
OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**

 grunty rolne objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

ZAMAWIAJĄCY



Gmina Wądroże Wielkie
Wądroże Wielkie 64
59-430 Wądroże Wielkie

WYKONAWCA



mgr Filipy Sokółowski - główny projektant
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie
przestrzenne
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr inż. arch. Maja Geryszewska - planowanie
przestrzenne
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Artur Zmudczyński - planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania
na środowisko

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr X/74/2025
Rady Gminy Wądroże Wielkie
z dnia 21 marca 2025 r.

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/15

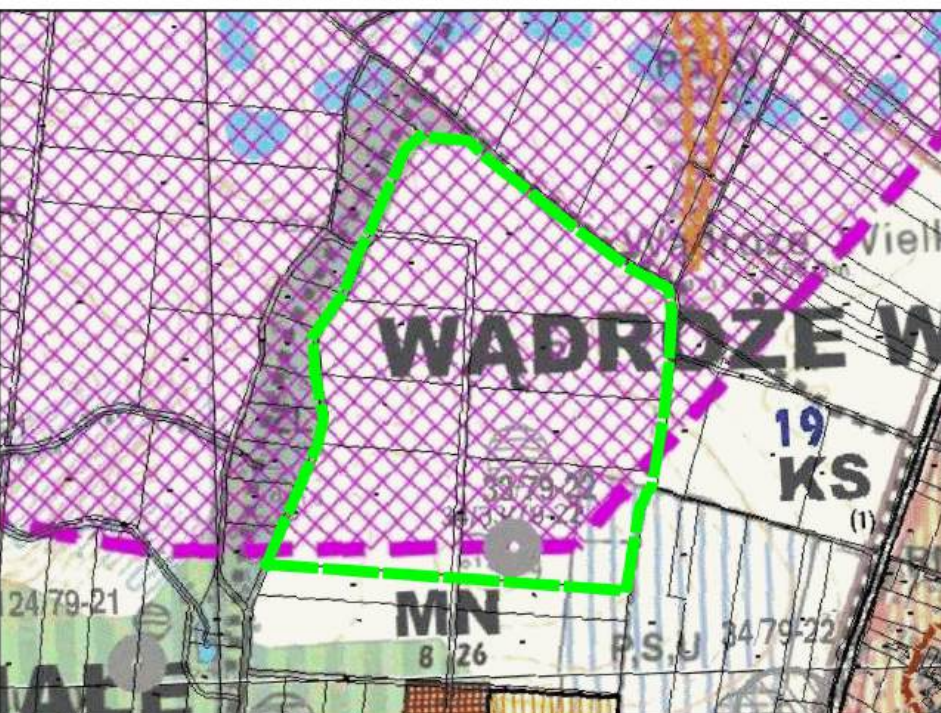
SKA

1:1 000 10 0 10 20 30 40 50 m

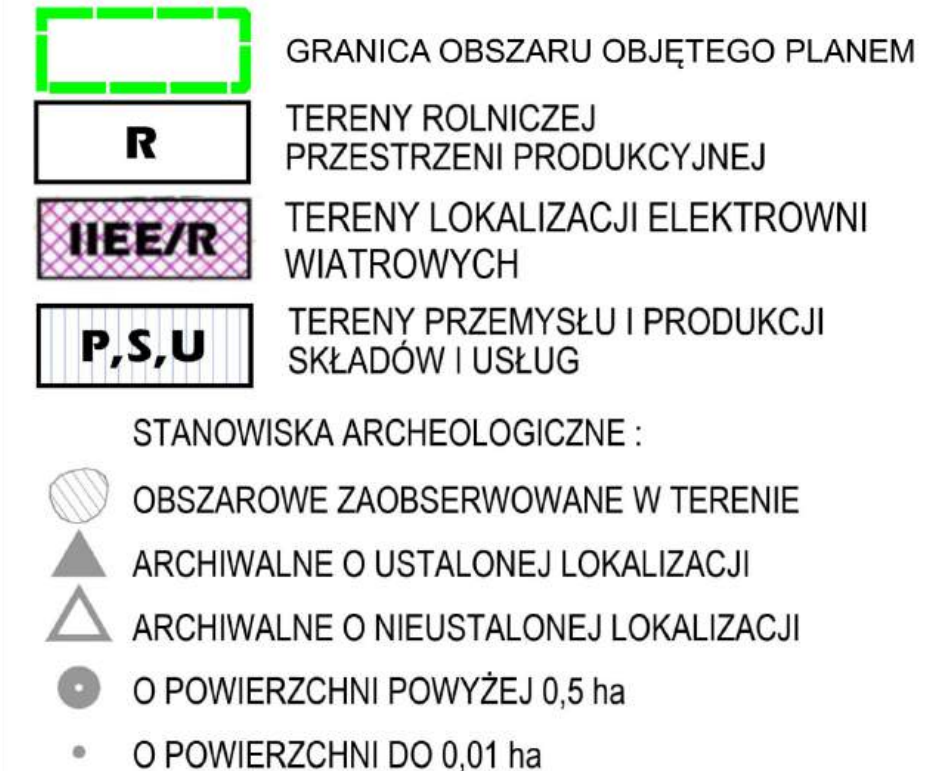
ZAC
(U)

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WĄDROŻE WIELKIE**
(uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/166/17 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 22 lutego 2017 r.)

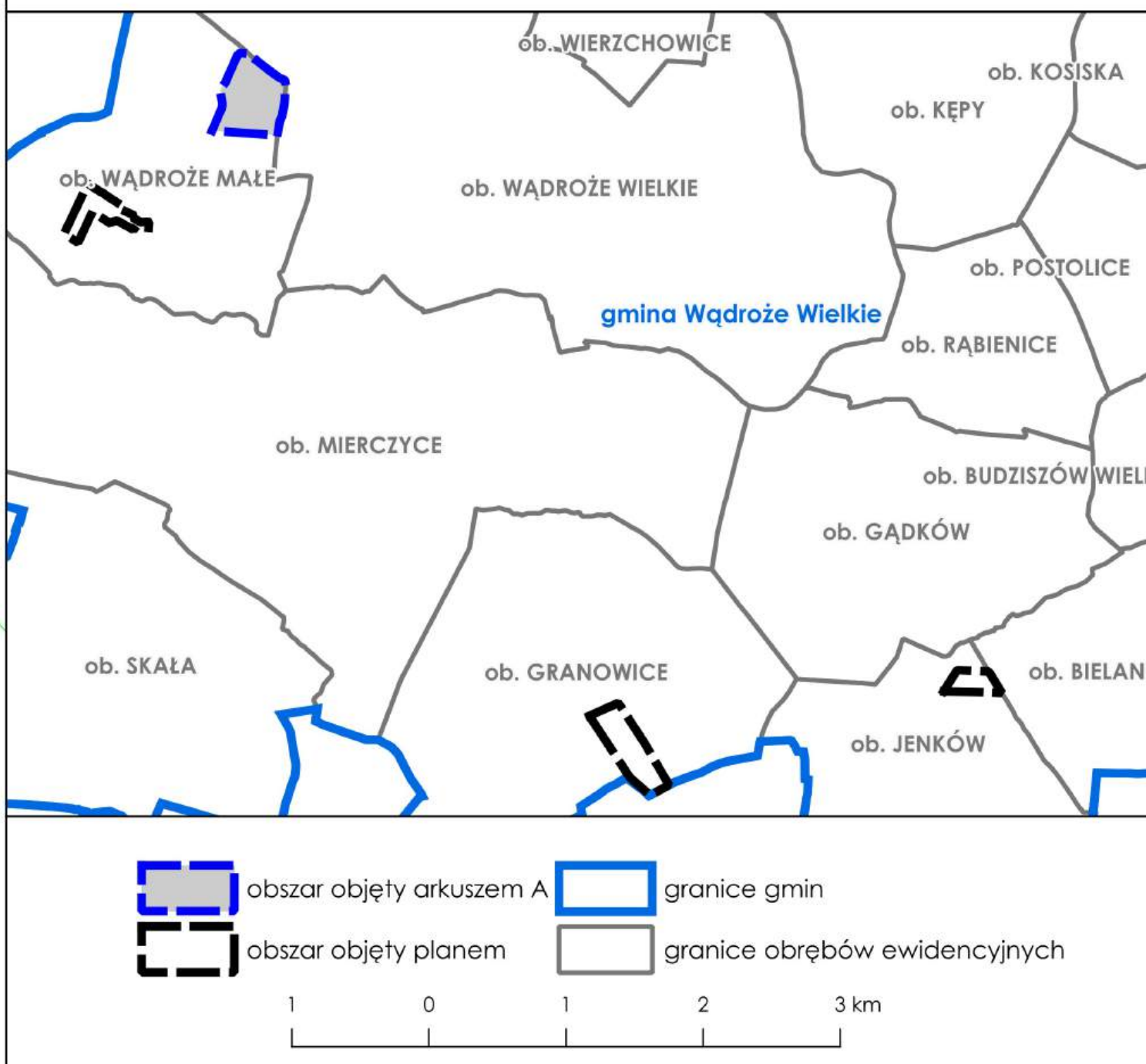
WYRYS ZE STUDIUM



OZNACZENIA STUDIUM

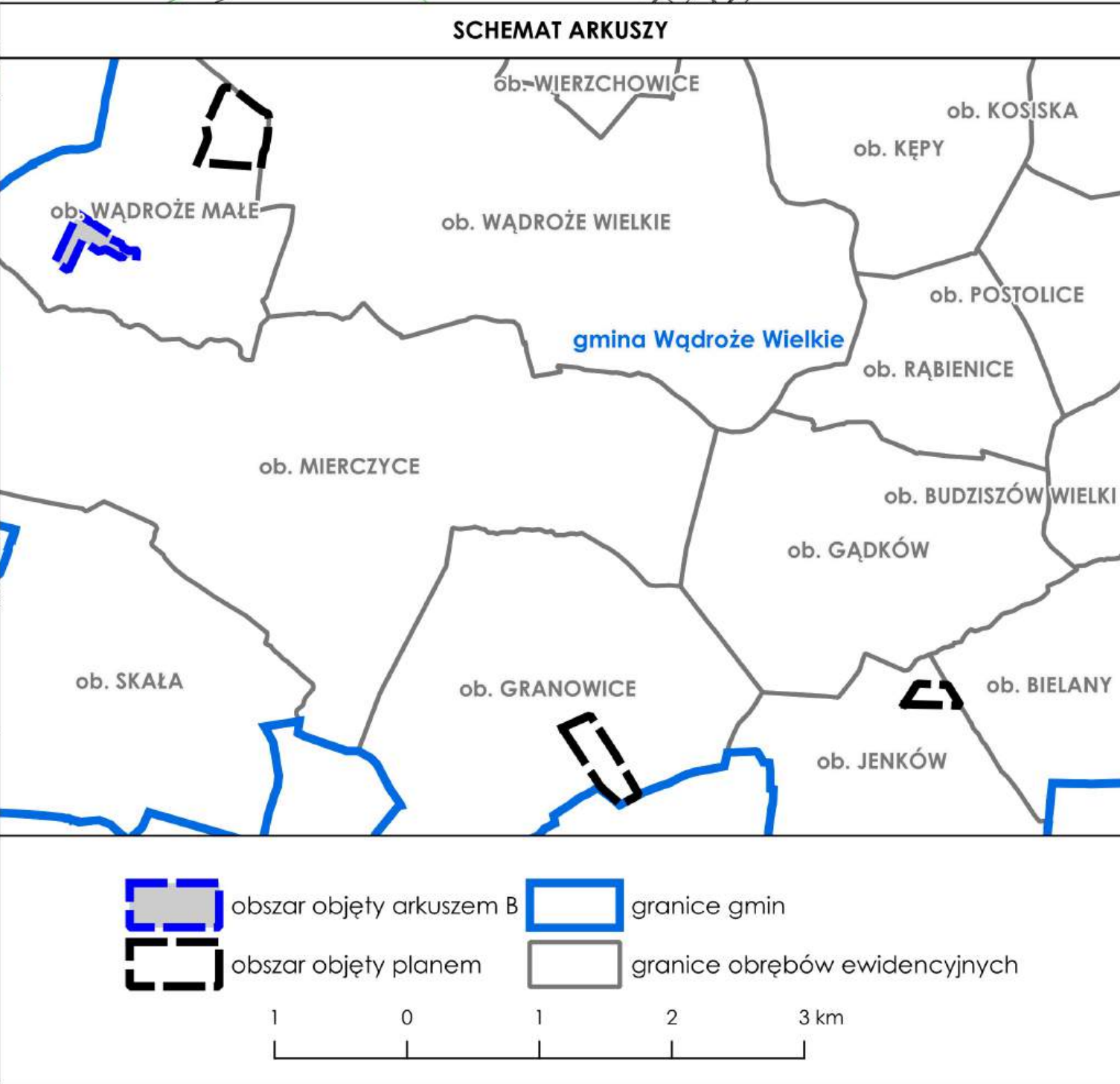
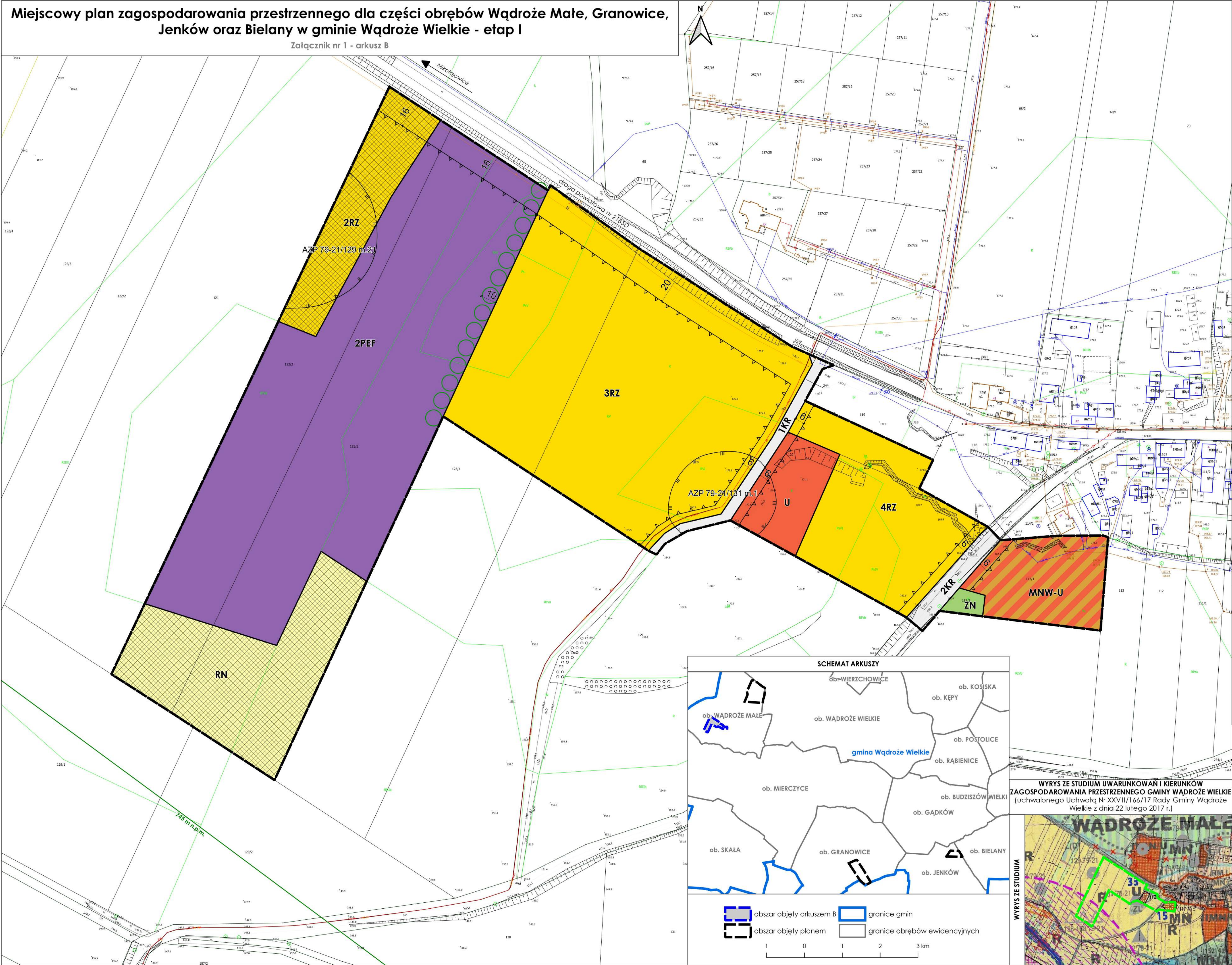


SCHEMAT ARKUSZY



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wądroże Małe, Granowice, Jenków oraz Bielany w gminie Wądroże Wielkie - etap I

Załącznik nr 1 - arkusz B



I. OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:	
1. Oznaczenia ogólne	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	symbol cyfrowy - numer terenu
	symbol literowy - przeznaczenie terenu
2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	pas zieleni izolacyjnej
	wymiar w metrach
3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych	
	granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
4. Przeznaczenie terenu	
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
	teren usług
	teren elektrowni słonecznej
	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
	teren zabudowy związanej z rolnictwem
	teren zieleni naturalnej
II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĄDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:	
	grunty rolne objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych
ZAMAWIAJĄCY	 Gmina Wądroże Wielkie Wądroże Wielkie 64 59-430 Wądroże Wielkie
WYKONAWCA	mgr Filip Sokółowski - główny projektant uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/ mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/ mgr inż. arch. Maja Geryszewska - planowanie przestrzenne uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/ mgr Artur Zmudczyński - planowanie przestrzenne mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania na środowisko
NR ZAŁĄCZNIKA	Załącznik nr 1 do Uchwały Nr X/74/2025 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 21 marca 2025 r.
MAPA	Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/15
SKALA	1:1 000 0 10 20 30 40 50 m
OZNACZENIA STUDIUM	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ ZABUDOWA /USŁUGOWA LASY STREFA ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIATROWYCH GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE : OBSZAROWE ZAOBSERWOWANE W TERENIE ARCHIWALNE O USTALONEJ LOKALIZACJI ARCHIWALNE O NIEUSTALONEJ LOKALIZACJI O POWIERZCHNI POWYŻEJ 0,5 ha O POWIERZCHNI DO 0,01 ha

Załącznik nr 1 - arkusz C



 grunty rolne objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

 granica administracyjna gminy Wądroże W

ZAMAWIAJĄCY



WYKONAWCA



mgr Artur Zmudczyński - planowanie przestrzenne
mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania na środowisko

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr X/74/2025
Rady Gminy Wądroże Wielkie
z dnia 21 marca 2025 r.

KALA	MAPA
------	------

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/15

1:1 000

10 0 10 20 30 40 50



Map of the Gmina Wądroże Wielkie area. The map shows the following locations:

- ob. WIERZCHOWICE
- ob. KOSISKA
- ob. KĘPY
- ob. POSTOLICE
- ob. RĄBIENICE
- ob. BUDZISZÓW WIELKI
- ob. GĄDKÓW
- ob. BIELANY
- ob. JENKÓW
- ob. GRANOWICE
- ob. SKAŁA
- ob. MIERCZYCE
- ob. WĄDRÓŻE WIELKIE
- ob. WĄDRÓŻE MAŁE

The gmina Wądroże Wielkie is highlighted in blue.


 obszar objęty arkuszem C granice gmin
 obszar objęty planem granice obrębów ewidencyjnych



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wądroże Małe, Granowice, Jenków oraz Bielany w gminie Wądroże Wielkie - etap I



OZNACZENIA STUDIUM		GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
		TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
		TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIAТРOWYCH
		TERENY PRZEMYSŁOWE



URBAN
consulting

**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr X/74/2025
Rady Gminy Wądroże Wielkie
z dnia 21 marca 2025 r.**

1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

Teren 4PEF położony jest w całości w granicach terenu
górniczego "Jenków"

1	0	1	2	3 km
1	1	1	1	1

Załącznik nr 2 do uchwały nr X/74/2025
Rady Gminy Wądroże Wielkie
z dnia 21 marca 2025 r.

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940) Rada Gminy Wądroże Wielkie rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wądroże Małe, Granowice, Jenków oraz Bielany w gminie Wądroże Wielkie – etap I, poddanego konsultacjom społecznym od 22 stycznia 2025 r. do 19 lutego 2025 r. nie wniesiono żadnych uwag w terminie wyznaczonym do 19 lutego 2025 r. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr X/74/2025
Rady Gminy Wądroże Wielkie
z dnia 21 marca 2025 r.

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

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązywania trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- uchwalonego uchwałą nr IX/36/03 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 11 czerwca 2003 roku Wyżej wskazany obowiązujący plan miejscowy przeznacza obszar objęty niniejszą uchwałą głównie pod tereny polowej gospodarki rolnej oraz upraw ogrodnich a także teren jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z lokalami i powierzchniami terenu przeznaczonymi dla prowadzenia nieuciążliwej działalności niekomercyjnej lub komercyjnej;
- uchwalonego uchwałą nr IX/37/03 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 11 czerwca 2003 roku. Wyżej wskazany obowiązujący plan miejscowy przeznacza obszar objęty niniejszą uchwałą głównie pod tereny polowej gospodarki rolnej oraz upraw ogrodnich;
- uchwalonego uchwałą nr XLVII/226/14 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 22 października 2014 r. Wskazany obowiązujący plan miejscowy przeznacza obszar objęty niniejszą uchwałą pod tereny rolnicze oraz tereny rolnicze położone w granicach terenu górniczego „Jenków”.

W granicach planu wyznaczono tereny: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, teren usług, tereny elektrowni słonecznej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, teren elektroenergetyki, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zabudowy związanej z rolnictwem oraz teren zieleni naturalnej.

Na terenie objętym planem, w związku z jego uchwaleniem, nie przewiduje się wydzielenia nowych publicznych dróg gminnych. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych (z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych), w energię ciepłą zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska, w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków bytowych ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem istniejących i zrealizowanych na podstawie planu przydomowych oczyszczalni ścieków. Odprowadzanie ścieków przemysłowych ma odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego. Dla planowanego nowego zagospodarowania nie zakłada się konieczności rozbudowy infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o ośrodki pomocowe.
- IV.** Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.
- III.** Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Załącznik nr 4 do uchwały nr X/74/2025

Rady Gminy Wądroże Wielkie

z dnia 21 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę