



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 stycznia 2017 r.

Poz. 74

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, uchwała 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 infrastruktury 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 ograniczającą 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 objekty 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 ład 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 in-

frastruktury 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 cieków 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 m² powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej i składowej, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² 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, wnetrzowych i wbudowanych stacji transformatorowych 20/0,4 kV,
 - i) linia zabudowy nie dotyczy budynków elektroenergetycznych stacji transformatorowych; dopuszcza się ich usytuowanie w odległości do 1,5 m od granic działki; stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek,
 - j) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzi się 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 m²,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem **E,W,K** – 100 m².

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 400m²,
 - 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 urządzonej, 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.

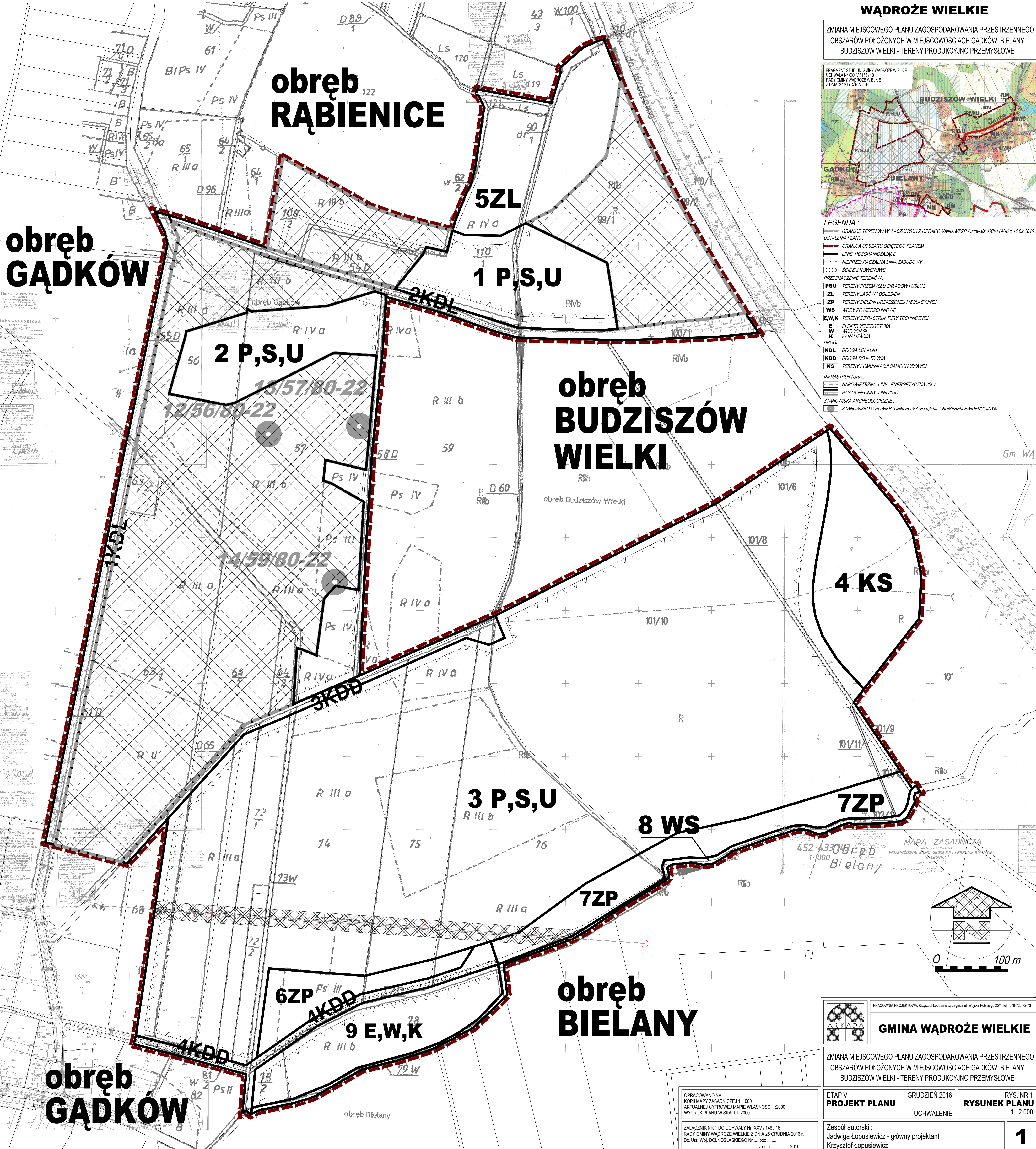
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wądroże Wielkie.

§ 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.

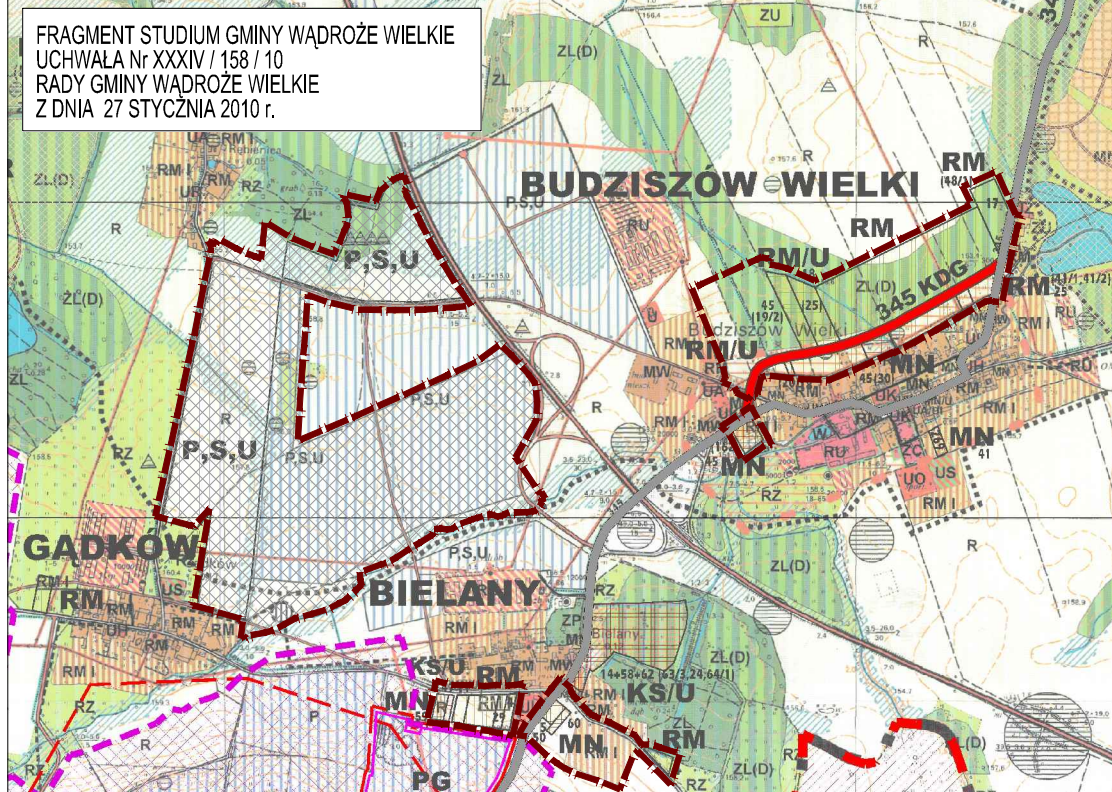
Przewodniczący Rady Gminy:

D. Żołnierczyk

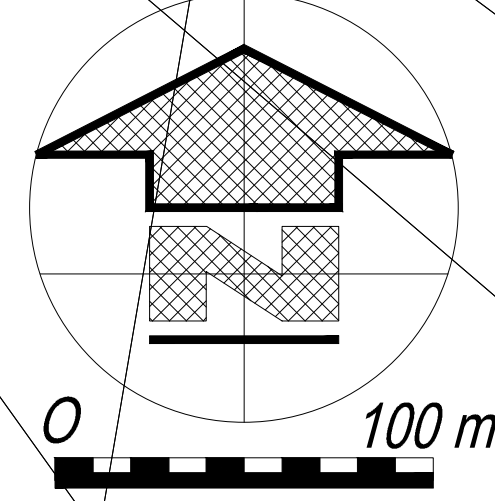


WĄDROŻE WIELKIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH GĄDKÓW, BIELANY I BUDZISZÓW WIELKI - TERENY PRODUKCYJNO PRZEMYSŁOWE



- LEGENDA :**
- GRANICE TERENÓW WYŁĄCZONYCH Z OPRACOWANIA MPZP (uchwała XXVII/119/16 z 14.09.2016)
 - USTALENIA PLANU :
 - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE
 - NIEMPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
 - ŚCIEŻKI ROZOWEROWE
 - PRZEZNACZENIE TERENÓW :
 - PSU** TERENY PRZEMYSŁU SKŁADÓW I USŁUG
 - ZL** TERENY LASÓW I DOLESIENI
 - ZP** TERENY ZIELONI URZĄDZONEJ I IZOLACYCNEJ
 - WS** WODY POWIERZCHNIOWE
 - E,W,K** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - E** ELEKTROENERGETYKA
 - W** WODOCIĄGI
 - K** KANALIZACJA
 - DROGI :**
 - KDL** DROGA LOKALNA
 - KDD** DROGA DOJAZDOWA
 - KS** TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
 - INFRASTRUKTURA :**
 - NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA 20kV
 - PAS OCHRONNY LINII 20 kV
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE :**
 - STANOWISKO O POWIERZCHNI POWYŻEJ 0,5 ha Z NUMEREM EWIDENCYJNYM



PRACOWNIA PROJEKTOWA, Krzysztof Łopusiewicz Legnica ul. Wojska Polskiego 25/1, tel: 076-723-72-73

ARKADA

GINIA WĄDROŻE WIELKIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH GĄDKÓW, BIELANY I BUDZISZÓW WIELKI - TERENY PRODUKCYJNO PRZEMYSŁOWE

ETAP V **PROJEKT PLANU** GRUDZIEŃ 2016 RYS. NR 1 **RYSunEK PLANU**

UCHWALENIE 1:2 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

1

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

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr XXV/148/16
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE Z DNIA 28 GRUDNIA 2016 r.
Dz. Urz. Woj. ŁÓDZKIEGO Nr ... poz.
z dnia 2016 r.

obręb GĄDKÓW

obręb RĄBIENICE

obręb BUDZISZÓW WIELKI

obręb BIELANY

obręb GĄDKÓW

5ZL

1 P,S,U

2 P,S,U

4 KS

3 P,S,U

8 WS

7ZP

6ZP

9 E,W,K

STANOWISKO POWIATOWE
W GOSPODARSTWIE
PRZEMISŁOWYM I
ENERGETYCE
ul. Wolności 10
42-200 Wądroże Wielkie
tel. 76 723 72 73

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

STANOWISKO POWIATOWE
W GOSPODARSTWIE
PRZEMISŁOWYM I
ENERGETYCE
ul. Wolności 10
42-200 Wądroże Wielkie
tel. 76 723 72 73

STANOWISKO POWIATOWE
W GOSPODARSTWIE
PRZEMISŁOWYM I
ENERGETYCE
ul. Wolności 10
42-200 Wądroże Wielkie
tel. 76 723 72 73

STANOWISKO POWIATOWE
W GOSPODARSTWIE
PRZEMISŁOWYM I
ENERGETYCE
ul. Wolności 10
42-200 Wądroże Wielkie
tel. 76 723 72 73

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.