



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 września 2013 r.

Poz. 5090

UCHWAŁA NR XXXVI/161/13 RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE

z dnia 25 września 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wądroże Wielkie
– „Tereny inwestycyjne obsługi technicznej transportu we Wsi Bielany”.**

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594), **art. 20 ust. 1** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405), w związku z uchwałą **Nr XXXVI/167/10 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 24 marca 2010 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wądroże Wielkie – „Tereny inwestycyjne obsługi technicznej transportu we Wsi Bielany”**, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami 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**, Rada Gminy Wądroże Wielkie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot planu.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tereny inwestycyjne obsługi technicznej transportu we Wsi Bielany”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Powierzchnia obszaru planu wynosi - **7,85 ha**.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) **załącznik nr 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.

5. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

- 4) rozmieszczenia obiektów handlowych obszarów powierzchni sprzedaży ponad 2000 m², ze względu na brak występowania takich obiektów;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak występowania takich obszarów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone symbolem literowym;
- 5) oznaczenia odnoszące się do dróg publicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 3. Plan określa:

- 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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 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;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz.1445, z 2013 r. poz.21, poz.405);
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty planem;
- 4) **terenie** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem (symbolami);
- 5) **nieprzekraczalnej linie zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku, za wyjątkiem elementów określonych w przepisach odrębnych;

- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **froncie działki** – granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub granica działki budowlanej równoległa do osi tej drogi;
- 8) **kondygnacji** – rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie, a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią; za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m;
- 9) **powierzchni ogólnej zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię obiektu budowlanego mierzoną po obrysie zewnętrznym pomnożoną przez liczbę kondygnacji naziemnych;
- 10) **przepisach odrębnych** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **stawce procentowej** – stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.);
- 14) **urządzeniach towarzyszących** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno - sanitarne oraz obiekty małej architektury;
- 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 16) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – grunt rodzimy pokryty roślinnością lub materiałem wodoprzepuszczalnym oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 17) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 18) **drodze wewnętrznej** – należy rozumieć drogę niezaliczoną do żadnej kategorii dróg publicznych, a stanowiącą ciąg komunikacyjny ogólnodostępny z wydzielonymi liniami rozgraniczającymi tj. drogę dojazdową do terenów działalności gospodarczej, ciąg pieszy itp.;
- 19) **dostępie do drogi publicznej z nieruchomości** – wjazd i wyjazd z nieruchomości w drogę publiczną w rozumieniu ustawy o drogach publicznych;
- 20) **usługach komercyjnych** – rozumie się przez to usługi:
 - a) handlu,
 - b) rzemiosła,
 - c) gastronomii,
 - d) rekreacji i wypoczynku,
 - e) społeczno-kulturalne,
 - f) administracji,
 - g) zaplecza techniczno – budowlanego;

- 21) **usługach lub produkcji uciążliwej** – należy przez to rozumieć usługi, które są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagającymi sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, a także przedsięwzięcia, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r. Nr 213 poz. 1397 ze zm.);
- 22) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy, który nie jest budowlą służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 2.

Przepisy ogólne.

§ 5. 1. Na obszarze planu ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **KS** – tereny stacji paliw, teren usług obsługi technicznej komunikacji samochodowej;
- 2) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) **UT** – tereny usług i turystyki;
- 4) **UPS** – teren usług, przemysłu, składów i magazynów;
- 5) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej.

2. W każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

3. Na każdym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenów, w tym obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w gaz, odprowadzenia ścieków oraz odprowadzenia wód opadowych.

§ 6. 1. Plan uwzględnia zasady rozwoju zrównoważonego. Nie narusza walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy. Przyjmuje określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego kierunki rozwoju przestrzennego gminy.

2. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego planem, zawarte w ustaleniach szczegółowych.

3. Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać:

- 1) istniejące walory krajobrazowe;
- 2) architekturę otoczenia;
- 3) zabudowę sąsiednią;
- 4) skalę, formę, detale architektoniczne i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.

4. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów.

- 1) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy, z zastrzeżeniem §13. oznaczone symbolem **WS**.

5. Zasady sytuowania linii zabudowy obowiązujące na obszarze objętym planem:

- 1) ustala się sytuowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego położonego na terenie oznaczonym symbolem **2KS/UT/UPS** ustala się 5 m pas wolny od zabudowy z każdej strony rowu.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego :

- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu,

2) wyznacza się korytarze ekologiczne **WS** stanowiące część lokalnego systemu ekologicznego, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy dla terenów w sąsiedztwie terenów rolnych i leśnych oraz ograniczenie zabudowy przy ciekach wodnych.

2. W obszarze planu nie ustala się terenów, dla których określa się dopuszczalny poziom hałasu środowiskowego.

3. W celu zachowania i ochrony wartości środowiska oraz walorów przyrodniczych, wprowadza się następujące zakazy i nakazy:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) nakaz kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (zalesień, zakrzewień).
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
- 6) zakaz przechowywania odpadów z grupy niebezpiecznych, które mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia oraz środowiska naturalnego;
- 7) zakaz odprowadzania nieczyszczonych wód opadowych z powierzchni dróg, placów do gruntu i rowów.

4. Dla terenu stacji paliw płynnych ustala się:

- 1) nakaz stosowania dostępnych technik i technologii celem zapewnienia ochrony wód podziemnych przed przenikaniem produktów naftowych;
- 2) nakaz prowadzenia monitoringu wód podziemnych za pośrednictwem piezometrów.

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

- 1) obszary i obiekty ściśle chronione na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zmianami) wpisane do rejestru zabytków na terenie opracowania nie występują;
- 2) obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej /dobra kultury znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków/ na terenie opracowania nie występują.

2. Obszary obserwacji archeologicznej:

- 1) na obszarze opracowania nie występują stanowiska archeologiczne;
- 2) w przypadku natrafienia podczas realizacji prac ziemnych (wykopy) na obiekty ziemne i ruchome zabytki archeologiczne lub reliktów architektonicznych historycznej zabudowy, prace budowlane należy wstrzymać w celu zadokumentowania i wyeksplorowania odkrytych zabytków i obiektów;
- 3) w razie konieczności należy poszerzyć wykopy inwestycyjne i uzyskać pozwolenie konserwatorskie na przeprowadzenie nadzoru archeologicznego.

3. Osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zobowiązane są:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków;
- 3) niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to nie jest możliwe, zawiadomić Wójta Gminy Wądroże Wielkie.

§ 9. 1. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny stanowiące zadania celu publicznego:

- 1) tereny dróg publicznych, w tym:

a) drogi główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia dostępności obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych dla osób niepełnosprawnych;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego, obiektów małej architektury i zieleni.

§ 10. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach każdego przeznaczenia terenu;
- 3) wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi;
- 4) gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek o 20%;
- 5) minimalny front nowo wydzielonej działki budowlanej z zastrzeżeniem ust. 1 pkt. 2 i 3 – 50,0m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej z zastrzeżeniem ust. 1 pkt. 2 i 3 – 1500,0 m²;
- 7) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub drogi wewnętrznej powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż + – 30°.

§ 11. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) realizacja planowanego układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego;
- 2) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych;
- 3) w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa, dopuszcza się:
 - a) przeprowadzenie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych;
- 4) z uwagi na konieczność zapewnienia nieograniczonego dostępu do urządzeń, stacje transformatorowe winny być zaplanowane jako obiekty wolnostojące;
- 5) dla każdej wydzielonej nieruchomości należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego;
- 7) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;

- 2) budowa sieci elektroenergetycznej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju;
- 3) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie sieci na zasadach i warunkach przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do gminnej sieci wodociągowej, do sieci innych podmiotów lub z własnych ujęć;
- 2) sieci wodociągowe, m.in. poprzez wyposażenie w hydranty naziemne, powinny być dostosowane do wykorzystania w sytuacjach kryzysowych;
- 3) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 5) należy uwzględnić wymagania rozp. Min. Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030).

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) ścieki sanitarne powinny być kierowane do sieci gminnej lub systemem szczelnych kanałów na lokalną oczyszczalnię spełniającą wymagania wynikające z obowiązujących przepisów;
- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz na gminną oczyszczalnię, pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów;
- 3) na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną, wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki sanitarne, powinny być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji, docelowo ustala się budowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 4) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
- 2) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny zabudowane i planowane pod zabudowę oraz wszelkie istniejące i planowane powierzchnie utwardzone, w tym drogi, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych;
- 4) w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;

5) wody opadowe, z powierzchni, o których mowa w pkt 2, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi, należy oczyszczać przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacji deszczowej;

6) dopuszcza się zrzut ścieków z kanalizacji deszczowej do odbiorników ścieków.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne składowisko odpadów;
- 2) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów;
- 4) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
 - a) energią elektryczną,
 - b) paliwami płynnymi,
 - c) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - d) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-c;
- 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) gazyfikacja terenów zainwestowanych powinna być poprzedzona koncepcją techniczno – ekonomiczną gazyfikacji, z której będzie wynikać zasadność realizacji inwestycji (uzyskanie opłacalnych wskaźników ekonomicznych);
- 2) realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestycji wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego;
- 3) dopuszcza się budowę sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową;
- 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej:

- 1) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej;
- 3) ustala się przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym według przepisów odrębnych;
- 4) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg;

- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;
- 6) w przypadku budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami;
- 7) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w wymaganiach przepisów odrębnych.
10. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie miejsc parkingowych:
 - 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu;
 - 2) dla terenów stacji paliw płynnych, terenów usług obsługi technicznej komunikacji samochodowej należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i handlowych lub administracyjno - socjalnych lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
 - 3) dla terenów usług i usługi turystyki oraz przemysłu należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub administracyjno – socjalnych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż jedno miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc nie większej niż 10;
 - 4) dla terenów obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów należy zapewnić:
 - a) 1 miejsce na każde 5 zatrudnionych osób,
 - b) miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż jedno miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc nie większej niż 10.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe.

§ 12. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod stację paliw i parkingi, usługi obsługi technicznej komunikacji samochodowej– parking dla TIR-ów, myjnię, warsztaty, obiekty administracyjno – biurowe, usługi turystyki, przemysł, składy i magazyny oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS/UT/UPS**.

2. W ramach stacji paliw (**KS**) ustala się lokalizację:

- 1) pawilonu obsługi stacji wraz z usługami komercyjnymi;
- 2) zadaszone stanowiska z dystrybutorami paliw płynnych i gazowych;
- 3) stanowiska tankowania TIR-ów;
- 4) zbiorniki paliw płynnych dwupłaszczowe o łącznej pojemności do 200,0 m³;
- 5) zbiorniki stacji gazu propan – butan LPG podziemne o pojemności do 50,0 m³;
- 6) dystrybutor gazu;
- 7) stanowiska dla technicznej obsługi samochodów (odkurzacz, kompresor do kół itp.);
- 8) obiekt myjni samoobsługowej;
- 9) parking dla samochodów;
- 10) zasieki na odpady;
- 11) pylon cenowy;

12) zieleń izolacyjną.

3. Dopuszcza się możliwość wzbogacenia funkcji stacji paliw o funkcje uzupełniające -usługi komercyjne jak gastronomia, handel o ile:

- 1) nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach;
- 2) są dostępne od drogi publicznej.

4. Obowiązuje stosowanie specjalnych rozwiązań chroniących wody podziemne przed przenikaniem produktów naftowych, w tym uszczelnienie terenu geomembraną pod placem przeładunku paliw z autocystern do zbiorników stacji i przy dystrybutorach paliw oraz prowadzenie monitoringu wód podziemnych piezometrami.

5. W przypadku powstania wycieku w zbiorniku, wyciek ten musi zostać niezwłocznie zatrzymany aby nie doszło do skażenia środowiska.

6. Ustala się obowiązek wyposażenia stacji w urządzenia zabezpieczające przed emisją par produktów naftowych I klasy do powietrza atmosferycznego:

- 1) w procesach zasilania zbiorników magazynowych stacji paliw płynnych,
- 2) podczas wydawania tych produktów do zbiorników pojazdów samochodowych.

7. W zakresie ilości miejsc parkingowych ramach stacji paliw obowiązują ustalenia zawarte w §11, ust.10 pkt 2a.

8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla stacji paliw ograniczenia wynikające § 8 ust. 1, 2 i 3.

9. Dopuszcza się sytuowanie w obrębie terenu stacji paliw urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

10. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu stacji paliw zielenią ozdobną i izolacyjną.

11. Dopuszcza się ogrodzenie terenu stacji paliw.

12. Dostępność komunikacyjna terenu stacji paliw z drogi wojewódzkiej nr 345 poprzez zjazd publiczny na drogę wewnętrzną, zlokalizowany zgodnie z normatywnymi warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

13. W ramach usług obsługi technicznej komunikacji samochodowej (**KS**) ustala się lokalizację:

- 1) zadaszonego pawilonu technicznej obsługi samochodów ciężarowych TIR-ów;
- 2) zadaszonego stanowiska myjni TIR-ów;
- 3) budynku administracyjno – biurowego;
- 4) parking dla TIR-ów do 40 m.p.;
- 5) zaskieki na odpady;
- 6) pylon reklamowy;
- 7) zieleń izolacyjną.

14. Dopuszcza się możliwość wzbogacenia funkcji usług obsługi technicznej komunikacji samochodowej o funkcje uzupełniające - usługi komercyjne jak gastronomia, handel o ile:

- 1) nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach,
- 2) są dostępne od drogi publicznej.

15. Dopuszcza się sytuowanie w obrębie terenu usług obsługi technicznej komunikacji samochodowej urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

16. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu usług obsługi technicznej komunikacji samochodowej zielenią ozdobną i izolacyjną.

17. Dopuszcza się ogrodzenie terenu usług obsługi technicznej komunikacji samochodowej.

18. Dostępność komunikacyjna terenu z planowanej drogi wewnętrznej.

19. Dla usług obsługi technicznej komunikacji samochodowej ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budowę nowych budynków;
- 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych i 12 m;
- 3) wysokość pawilonu obsługi stacji wraz z usługami komercyjnymi, obiektu myjni samoobsługowej, budynku administracyjno – biurowego nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych i 10 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,5;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

20. W zakresie kształtowania elewacji obiektów usług obsługi technicznej komunikacji samochodowej dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne.

21. W ramach usług turystyki (UT), ustala się:

- 1) zabudowę usługową, usługi hotelarskie, gastronomię, administrację, turystykę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu i biura, nieuciążliwe rzemiosło,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń,
 - d) infrastruktura techniczna.

22. Dla usług turystyki ustala się, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budowę nowych budynków;
- 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych i 12 m;
- 3) wysokość budynków socjalnych i administracyjnych nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych i 10 m;
- 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych powinien wynosić: 15° - 45°,
 - b) obowiązuje stosowanie dachówki lub innego materiału imitującego pokrycie ceramiczne;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.

23. W zakresie kształtowania elewacji obiektów usług turystyki dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne.

24. Dla terenów zieleni urządzonej towarzyszącej usługom turystyki przewiduje się elementy małej architektury (ławki, altanki, miejsca do grillowania itp.) ewentualnie małego sportu (plac zabaw i gier tp.).

25. W zakresie ilości miejsc parkingowych dla usług turystyki obowiązują ustalenia zawarte w §11, ust.10 pkt 3a.

26. Dla usług turystyki dopuszcza się ogrodzenie terenu.

27. Dla usług turystyki dostępność komunikacyjna terenu z planowanej drogi wewnętrznej.

28. W ramach usług, przemysłu, składów i magazynów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren przeznaczony dla lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej: usługowej, usługowo-

produkcyjnej, naprawczej, a także magazynowej (w tym hurtownie i składy), wytwórczej i przetwórczej (przemysł i rzemiosło produkcyjne),

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) biura, drobne usługi, garaże na samochody osobowe i ciężarowe,
- b) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu;
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (drogi wewnętrzne, place postojowe i manewrowe, sieci uzbrojenia technicznego), inne urządzenia i obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji dominującej;
- d) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

29. Dla usług, przemysłu, składów i magazynów ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość nowej zabudowy produkcyjnej i magazynowej (hale) nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych i 15 m;
- 2) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych i 12 m;
- 3) wysokość budynków socjalnych i administracyjnych nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych i 10 m;
- 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych powinien wynosić: 15° - 45°,
 - b) obowiązuje stosowanie dachówki lub innego materiału imitującego pokrycie ceramiczne,
 - c) dopuszcza się dachy pulpitowe;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% powierzchni działki.

30. W zakresie ilości miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w §11, ust.10 pkt. 3 i 4.

31. Dla usług, przemysłu, składów i magazynów dopuszcza się ogrodzenie terenu.

32. Dla usług, przemysłu, składów i magazynów Dostępność komunikacyjna terenu z planowanej drogi wewnętrznej.

33. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

34. Ustala się zachowanie 5 m pasa zieleni izolacyjnej od istniejącego rowu melioracyjnego WS.

35. Dopuszcza się przekrycie rowu melioracyjnego.

§ 13. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS** w ramach jednostki **2KS/UT/PSU**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe płynące, takie jak: ciekі wodne, kanały,
- 2) uzupełniające:
 - a) lokalizacja obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wprowadzenie wzdłuż cieków wielogatunkowej zieleni niskiej;
- 2) obowiązek zachowania strefy wolnej od zieleni wysokiej i zainwestowania, w tym ogrodzeń, o minimalnej odległości od granicy ciekі wodnego – 5,0 m.

3. Dopuszcza się zmniejszenie odległości ogrodzeń od istniejących rowów melioracyjnych w szczególnych przypadkach terenowych i własnościowych.

Rozdział 4. **Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** **i infrastruktury technicznej.**

§ 14. 1KDG

1. Ustala się teren drogi publicznej relacji Wilczków – Budziszów Wielki – Strzegom, stanowiący połączenie gminy w kierunkach Malczyce – Strzegom, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga główna, w ramach którego znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się przekrój drogowy z dwoma pasami ruchu.

3. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dopuszcza się obustronne szpalery zieleni wysokiej.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – linie rozgraniczające w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, dopuszcza się poszerzenie w przypadku udokumentowanej przebudowy lub modernizacji drogi,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego,
- 5) ustala się zachowanie istniejących zjazdów z drogi głównej.

Rozdział 5. **Przepisy końcowe.**

Rady Gminy Wądroże Wielkie

§ 15. 1. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

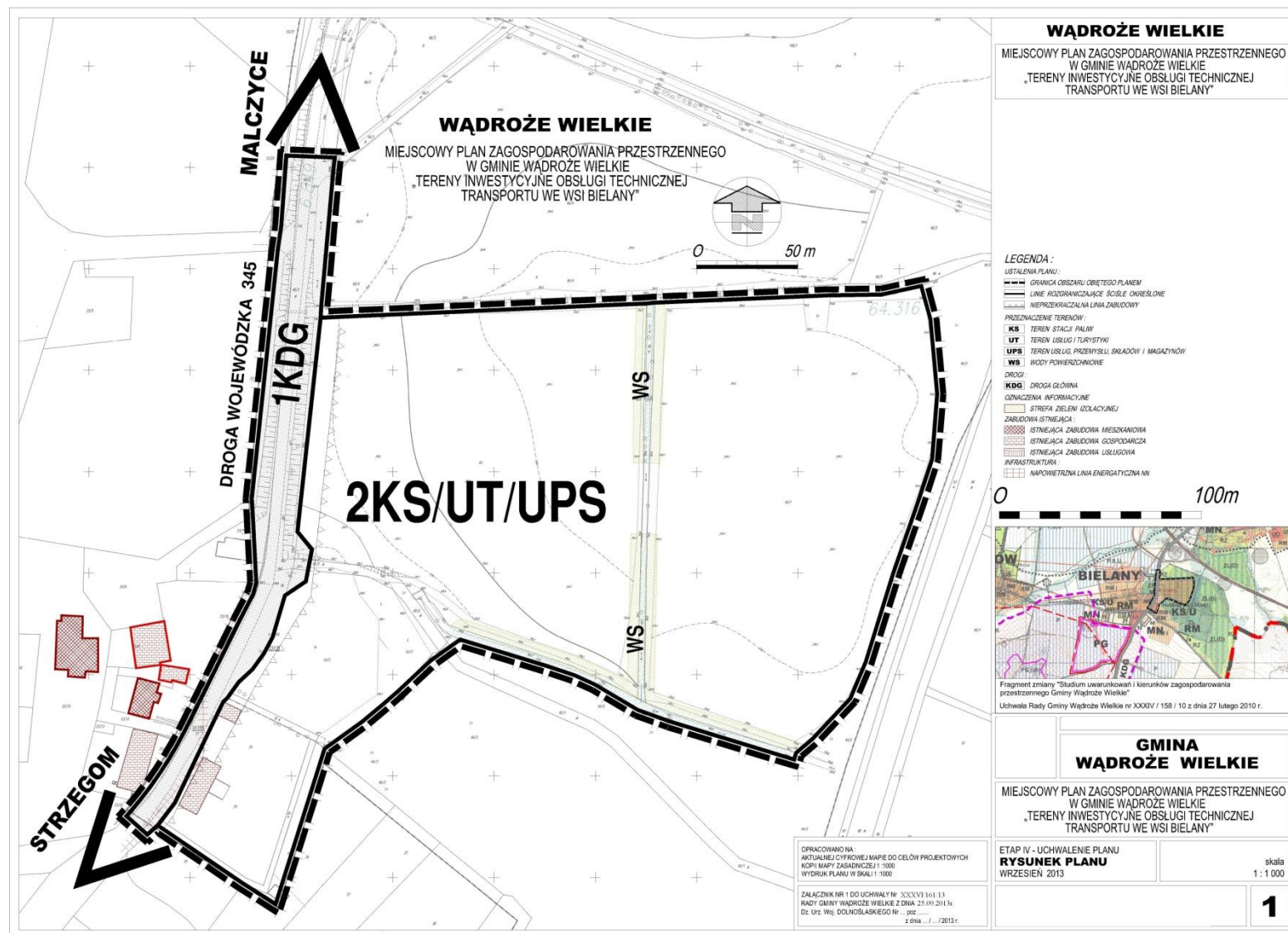
- 1) tereny nowo projektowanej zabudowy stacji paliw, tereny usług obsługi technicznej komunikacji 25%;
- 2) tereny nowo projektowanej zabudowy usług, przemysłu, składów i magazynów 30%;
- 3) tereny nowo projektowanej zabudowy usług i turystyki 15%;
- 4) pozostałe tereny zainwestowane nie będące zadaniami celu publicznego 10%;
- 5) tereny objęte zadaniami celu publicznego – stawka % nie obowiązuje.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wądroże Wielkie.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
E. Jedlecka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/161/13
Rady Gminy Wądroże Wielkie
z dnia 25 września 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/161/13
Rady Gminy Wądroże Wielkie
z dnia 25 września 2013 r.

**Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag
zgłoszonych do projektu planu**

1. Stwierdza się zgodność **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wądroże Wielkie – „Tereny inwestycyjne obsługi technicznej transportu we Wsi Bielany”** z ustaleniami 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.

2. Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wądroże Wielkie – „Tereny inwestycyjne obsługi technicznej transportu we Wsi Bielany” do publicznego wglądu od 5.06.2013 r. do 26.06.13 r. - w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – nie wniesiono uwag do projektu planu, zgodnie z przedstawionym wykazem.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/161/13
Rady Gminy Wądroże Wielkie
z dnia 25 września 2013 r.

**Sposób realizacji inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie
oraz zasady ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951,1445, z 2013 r. poz.21, poz.405), art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594) i art. 126, 127 ust. 1 i 2 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885), Rada Gminy Wądroże Wielkie rozstrzyga, co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań samorządu na obszarze objętym sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wądroże Wielkie – „Tereny inwestycyjne obsługi technicznej transportu we Wsi Bielany” nie występują.

2. Budowa dróg wewnętrznych placów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, tymczasowych placów i dróg montażowych, związanych z realizacją inwestycji niedrogowej należy do zadań inwestora.