DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 kwietnia 2025 r.

Poz. 1784

UCHWAŁA NR X/73/2025
RADY GMINY WĄDROŻE WIELKIE

z dnia 21 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Gądków, Granowice oraz Jenków, w gminie Wądroże Wielkie

Na podstawie art. 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.) Rada Gminy Wądroże Wielkie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LIX/307/23 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Gądków, Granowice oraz Jenków, 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 Gądków, Granowice oraz Jenków w gminie Wądroże Wielkie.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Gądków, Granowice oraz Jenków, w gminie Wądroże Wielkie, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 125 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 C), wraz z wyrysem 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) 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;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) 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. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;

2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;

3) **budynku mieszkalno-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja mieszkalna stanowi mniej niż połowę jego powierzchni użytkowej;

4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

5) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;

6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

7) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek lub budowlę o wysokości przewyższającej wysokość wszystkich budynków zlokalizowanych w danej wsi;

8) **siedlisku** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, która jest częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, obejmującą działkę gruntu, kilka sąsiadujących ze sobą działek gruntu albo ich części o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha, w granicach której dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym;

9) **strefie biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, której forma zagospodarowania spełnia definicję powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w co najmniej 80% jej powierzchni wyznaczonej w części graficznej planu;

10) **głównych połaciach dachu –** należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;

11) **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;

12) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 80% długości ściany budynku. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy**,** elementów drugorzędnych, takich jak:

a) niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 0,2 m z uwagi na wymagania konstrukcyjne budynku;

13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

14) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;

15) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;

16) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

17) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;

18) **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) obowiązująca linia zabudowy;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy;

7) strefa biologicznie czynna;

8) wymiar w metrach;

9) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

10) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Granowice;

11) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Gądków.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **50** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami, w tym:

1) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem literowym **UT-US**;

2) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **KDZ**;

3) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDL**;

4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **KR**;

5) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **RN**;

6) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **RZ**;

7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **12** oraz symbolem literowym **RZM**;

8) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem literowym **RZP**;

9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **WS**;

10) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem literowym **ZN**;

11) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem literowym **CC**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem tereny oznaczone symbolem **RZM** podlegają ochronie akustycznej i zalicza się je do terenów zabudowy zagrodowej, 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 i sieci drenarskiej istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji odcinkowej rowów melioracyjnych;

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.

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 na terenach **RZM** i **RZP**. Zakaz nie dotyczy 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 zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką;

4) zakaz zabudowy budynkami i budowlami rolniczymi;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Granowice, oznaczonej w części graficznej planu, w granicach której ustala się:

1) formę nowej zabudowy:

a) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach dwuspadowy, naczółkowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 40 do 45 stopni, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym,

b) materiał i kolorystyka elewacji:

- ustala się tynk w odcieniach bieli, beżu, kremu lub ugru,

- dopuszcza się: cegłę lub kamień w partii cokołowej, drewno naturalne jako detal architektoniczny lub deskowanie szczytu,

- zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,

c) kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej zgodna z tradycją historyczną, w tym w kolorze: naturalnego drewna, bieli, jasnej szarości,

d) zakaz stosowania elementów niezgodnych z lokalną tradycją budowlaną, w tym: podpór o przekroju koła, nawisów, narożnych okien, przeszkleń elewacji, konstrukcji z bali nietynkowanych,

e) nakaz komponowania elewacji z zastosowaniem tradycyjnych dla regionu proporcji i symetrii w układzie otworów okiennych i drzwiowych;

2) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych w tym: wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej, wież radiowych oraz masztów;

3) zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków i eksponowanych bocznych oraz na połaciach dachowych eksponowanych z dróg publicznych, urządzeń fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;

4) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie układu ruralistycznego.

§ 10. Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Gądków, oznaczonej w części graficznej planu, w granicach której ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

2) formę nowej zabudowy:

a) prostokątny rzut budynku z dopuszczeniem ganku,

b) budynki mieszkalne i mieszkalno-gospodarcze dwukondygnacyjne z dopuszczeniem jednej kondygnacji podziemnej oraz nieużytkowego poddasza,

c) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 40 do 45 stopni, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym,

d) materiał i kolorystyka elewacji:

- ustala się tynk w odcieniach bieli, beżu, kremu lub ugru,
- dopuszcza się: cegłę lub kamień w partii cokołowej, drewno naturalne jako detal architektoniczny lub konstrukcja ganku,
- zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,

e) kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej zgodna z tradycją historyczną, w tym w kolorze: naturalnego drewna, bieli, jasnej szarości,

f) zakaz stosowania elementów niezgodnych z lokalną tradycją budowlaną, w tym: podpór o przekroju koła, nawisów, narożnych okien, przeszkleń elewacji, konstrukcji z bali nietynkowanych,

g) nakaz komponowania elewacji z zastosowaniem tradycyjnych dla regionu proporcji i symetrii w układzie otworów okiennych i drzwiowych,

h) w ramach jednego siedliska:
- budynki gospodarcze i inwentarskie należy lokalizować prostopadle do budynku mieszkalnego lub mieszkalno-gospodarczego,
- wysokość budynków gospodarczych nie może być większa niż budynku mieszkalnego lub mieszkalno-gospodarczego,
- dla wszystkich budynków należy stosować te same materiały i kolorystykę dachu i elewacji;

3) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych w tym: wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej, wież radiowych oraz masztów;

4) zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków i eksponowanych bocznych oraz na połaciach dachowych eksponowanych z dróg publicznych, urządzeń fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;

5) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie układu ruralistycznego.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 80-22/43 w obrębie Gądków oraz AZP 80-22/73 w obrębie Jenków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;

2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 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, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału 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 wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomości, 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.

7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.

9. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

10. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

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

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych

§ 14. 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

§ 15. 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: 2500 m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 30 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 30 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 dojść i dojazdów.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc.

§ 17. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w strefach sanitarnych w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, oznaczonych w części graficznej planu, dla których obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz 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 za pośrednictwem dojazdów.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: drogi powiatowe nr 2185D, 2790D, dawna droga wojewódzka nr 363 oraz droga gminna nr 107378D.

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

4. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6 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 dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie **UT-US** w liczbie: 1 miejsce na każde rozpoczęte 400 m^2 powierzchni terenu;

2) 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;

3) miejsca do parkowania należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;

4) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1 w granicach terenów oznaczonych symbolem **KR**;

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

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

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

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 zaopatrzania 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 niskiego i średniego napięcia.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną 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 odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej.

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

1) odprowadzanie 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.

§ 20. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 19 ust. 2 pkt 2.

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

3. W przypadku braku możliwości realizacji 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.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 21. Dla terenu **UT-US** (o powierzchni ok. 1,36 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji.

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): 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m^2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachów budynków:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, w odcieniach beżowego, szarości, kremu. 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 należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

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%.

§ 22. Dla terenów **1KDZ**, **2KDZ, 3KDZ, 4KDZ** i **5KDZ**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg zbiorczych.

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

3. Przez teren **3KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Teren **1KDZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

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 1%.

§ 23. Dla terenów **1KDL** i **2KDL**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg lokalnych.

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

3. Teren **1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach terenu górniczego Jenków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Przez teren **1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

7. 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 **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR** i **5KR**, 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 **2KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach terenu górniczego Jenków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Teren **1KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

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

§ 25. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 4,36 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 3,08 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 2,45 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 3,17 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 0,55 ha) i **6RN** (o powierzchni ok. 0,45 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

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

3. W granicach terenów **1RN**, **2RN** i **3RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację stref biologicznie czynnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4.

4. W granicach terenów **4RN** i **5RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren **6RN** w całości oraz tereny **1RN**, **2RN**, **3RN** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach terenu górniczego Jenków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Przez tereny **1RN** i **4RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

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

§ 26. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 5,51 ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 8,44 ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 10,92 ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 0,96 ha), **5RZ** (o powierzchni ok. 53,28 ha), **6RZ** (o powierzchni ok. 6,90 ha), **7RZ** (o powierzchni ok. 0,40 ha), **8RZ** (o powierzchni ok. 1,32 ha), **9RZ** (o powierzchni ok. 0,52 ha) i **10RZ** (o powierzchni ok. 0,26 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 ornych 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;

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:

a) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,

b) dla budynków i budowli rolniczych: 15 m;

8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu dla budynków położonych na terenie **1RZ** w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Granowice zgodnie z § 9;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu dla budynków położonych na terenie **5RZ** w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Gądków zgodnie z § 10;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu innych niż wskazane w pkt 8 i 9:

a) dach dowolny o kącie nachylenia głównych połaci: 30-45 stopni,

b) dla wiat dopuszcza się dach płaski,

c) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachów budynków płytą warstwową lub blachą;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, w odcieniach beżowego, szarości, kremu. Dopuszcza się cegłę, drewno, beton, kamień (wyłącznie w podmurówce budynku); w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. W granicach terenu **6RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4.

4. Teren **1RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, położony jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Granowice dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

5. Teren **5RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, położony jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Gądków dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Teren **7RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach terenu górniczego Jenków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. Przez tereny **1RZ**, **5RZ** i **6RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

8. Tereny **1RZ** i **2RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref sanitarnych w odległości 50 m od cmentarza i 150 m od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

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

§ 27. Dla terenów **2RZM** (o powierzchni ok. 1,72 ha), **4RZM** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **6RZM** (o powierzchni ok. 0,23 ha) i **7RZM** (o powierzchni ok. 0,09 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:

1) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-gospodarczego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne;

2) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,01;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu dla terenu **4RZM** zgodnie z § 10;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachów innych niż wskazane w pkt 8:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 30-45 stopni,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski,

c) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, w odcieniach beżowego, szarości, kremu. Dopuszcza się cegłę, drewno, beton, kamień (wyłącznie w podmurówce budynku); w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) dla terenu **4RZM** zgodnie z § 10 pkt 2 lit. h;

2) dla pozostałych terenów:

a) budynki mieszkalne albo mieszkalno-gospodarcze należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce lub jednej z bocznych granic działki,

b) budynki i budowle rolnicze należy lokalizować prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego albo mieszkalno-gospodarczego zlokalizowanego na tej samej działce z zachowaniem niezabudowane podwórza;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Teren **4RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Gądków dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Teren **2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

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

§ 28. Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 1,45 ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **5RZM** (o powierzchni ok. 2,67 ha), **8RZM** (o powierzchni ok. 0,43 ha), **9RZM** (o powierzchni ok. 0,86 ha), **10RZM** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **11RZM** (o powierzchni ok. 1,08 ha) i **12RZM** (o powierzchni ok. 0,55 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. W liniach rozgraniczających terenów:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:

a) jednego budynku mieszkalno-gospodarczego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,

b) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;

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;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,01;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalno-gospodarczych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków rolniczych: 1;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu na terenie **1RZM** zgodnie z § 9;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu na terenie **5RZM** w granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Gądków zgodnie z § 10;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachów innych niż wskazane w pkt 8 i 9:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 30-45 stopni,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski,

c) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, w odcieniach beżowego, szarości, kremu. Dopuszcza się cegłę, drewno, beton, kamień (wyłącznie w podmurówce budynku); w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) dla terenu **5RZM** zgodnie z § 10 pkt 2 lit. h;

2) dla pozostałych terenów:

a) budynki mieszkalno-gospodarcze należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej na działce lub jednej z bocznych granic działki,

b) budynki i budowle rolnicze należy lokalizować prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalno-gospodarczego zlokalizowanego na tej samej działce z zachowaniem niezabudowanego podwórza;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Teren **1RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Granowice dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

5. Teren **5RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, położony jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Gądków dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Przez tereny **3RZM** i **5RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

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

§ 29. Dla terenu **RZP** (o powierzchni ok. 2,11 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. 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;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,01;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

8) geometria głównych połaci, pokrycia i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 40-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, w odcieniach beżowego, szarości, kremu. Dopuszcza się cegłę, drewno, beton, kamień (wyłącznie w podmurówce budynku); w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

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

§ 30. Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **2WS** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **3WS** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **4WS** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **5WS** (o powierzchni ok. 0,07 ha) i **6WS** (o powierzchni ok. 0,03 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

3. W granicach terenu **4WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Teren **3WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach terenu górniczego Jenków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

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

§ 31. Dla terenu **ZN** (o powierzchni ok. 3,84 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

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

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach terenu górniczego Jenków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

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

§ 32. Dla terenu **CC** (o powierzchni ok. 0,55 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren cmentarza czynnego. Dopuszcza się lokalizację:

1) kaplicy cmentarnej;

2) sanitariatów;

3) budynku administracyjnego;

4) budynku gospodarczego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla kaplicy cmentarnej: 12 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 4 m;

7) geometria głównych połaci, pokrycia i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 40-45 stopni lub płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

8) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, w odcieniach beżowego, szarości, kremu lub cegła. Dopuszcza się drewno, beton, kamień (wyłącznie w podmurówce budynku); w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

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

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

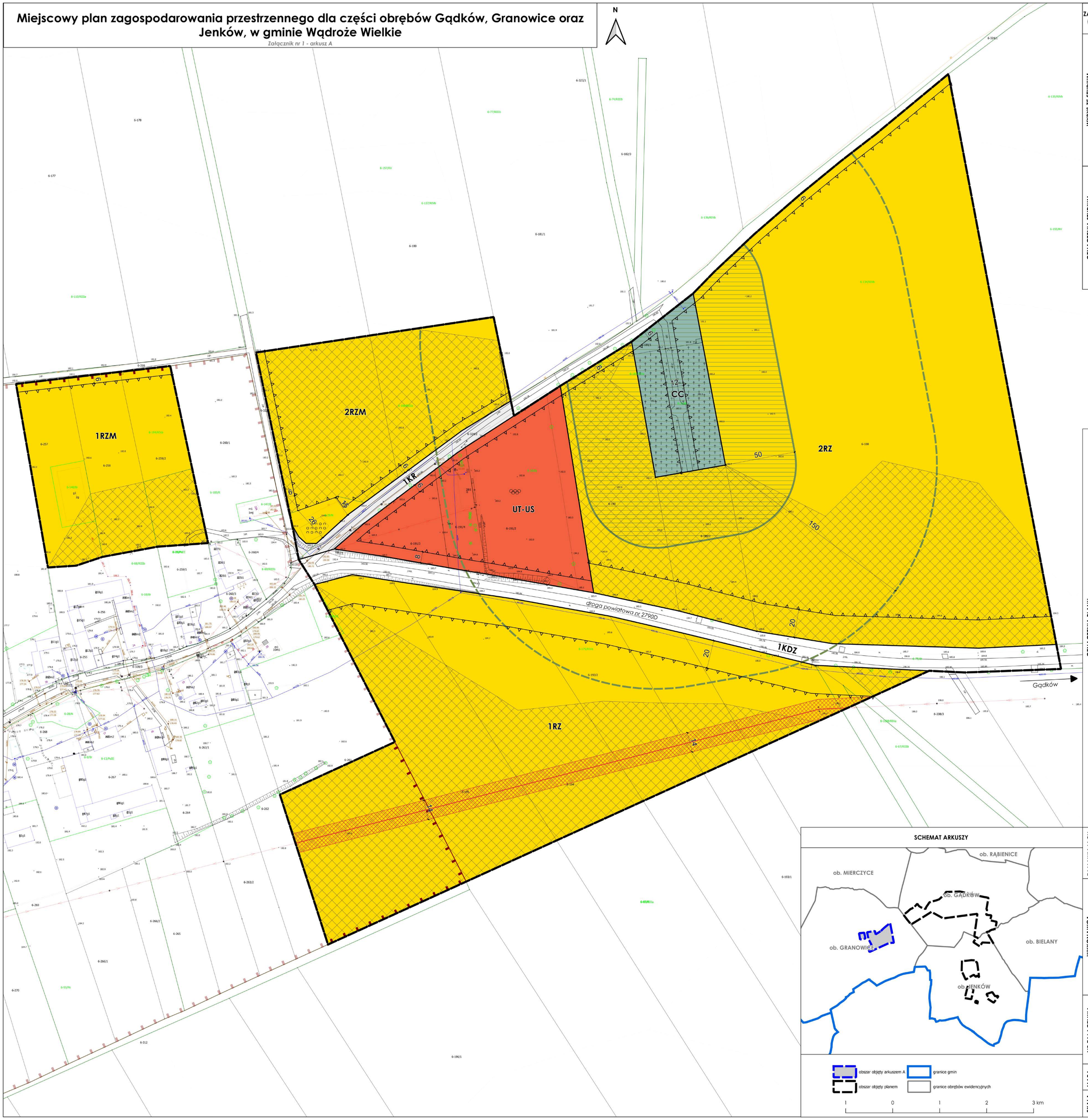
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Andrzej Hawran

Załącznik Nr 1 - arkusz A do uchwały Nr X/73/2025 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 21 marca 2025 r.

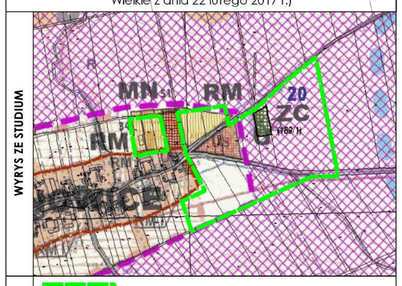
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Gądków, Granowice oraz Jenków, w gminie Wądroże Wielkie

Załącznik nr 1 - arkusz A



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

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- RM — ZABUDOWA ZAGRODOWA
- ZC — TERENY CMENTARZY
- US — USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- R — TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- IIEE/R — TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1KDG — symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 15 — wymiar w metrach

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Granowice

4. Przeznaczenie terenu

- UT-US — teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji
- KDZ — teren drogi zbiorczej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RZ — teren zabudowy związanej z rolnictwem
- RZM — teren zabudowy zagrodowej
- CC — teren cmentarza czynnego

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej
- grunty rolne objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych
- strefa ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza
- strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza
- granice zabytkowego układu ruralistycznego wsi Granowice poza granicami planu

SCHEMAT ARKUSZY

- obszar objęty arkuszem A
- obszar objęty planem
- granice gmin
- granice obrębów ewidencyjnych

1 0 1 2 3 km

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Wądroże Wielkie
Wądroże Wielkie 64
59-430 Wądroże Wielkie

WYKONAWCA

URBAN consulting

mgr Filip Sokołowski - 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 odziaływania na środowisko

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr X/73/2025
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

10 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 1 - arkusz B do uchwały Nr X/73/2025 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 21 marca 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Gądków, Granowice oraz Jenków, w gminie Wądroże Wielkie

SKALA 1:1000 – ARKUSZ B

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3KDZ symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa biologicznie czynna
- 7 – wysokość w metrach

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- granica strefy ochrony konserwatorskiej Zabytkowego układu ruralistycznego wsi Gądków

4. Przeznaczenie terenu

- KDZ teren dróg zbiorczej
- KDL teren dróg lokalnej
- RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RI teren zabudowy związanej z rolnictwem
- RZM teren zabudowy zagrodowej
- ZL teren wód powierzchniowych śródlądowych

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU

- przebieg dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej
- grunty rolne objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych
- granica terenu górniczego "Jenków"
- granica strefy ochrony konserwatorskiej Zabytkowego układu ruralistycznego wsi Gądków poza granicami planu

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Wądroże Wielkie
Wądroże Wielkie 64
59-430 Wądroże Wielkie

WYKONAWCA

URBAN

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawnienia projektowe w zakresie przestrzennym (tb.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 5)

mgr Anna Szczukowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne
uprawnienia projektowe w zakresie przestrzennym (tb.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 5)

mgr inż. arch. Maja Gerszkiewicz - planowanie przestrzenne
uprawnienia projektowe w zakresie przestrzennym (tb.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 5)

mgr Artur Dmoczyński - planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Skuraka - prognoza oddziaływania na środowisko

INI ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr X/73/2025
Rady Gminy Wądroże Wielkie
z dnia 21 marca 2025 r.

SKALA | MAPA

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

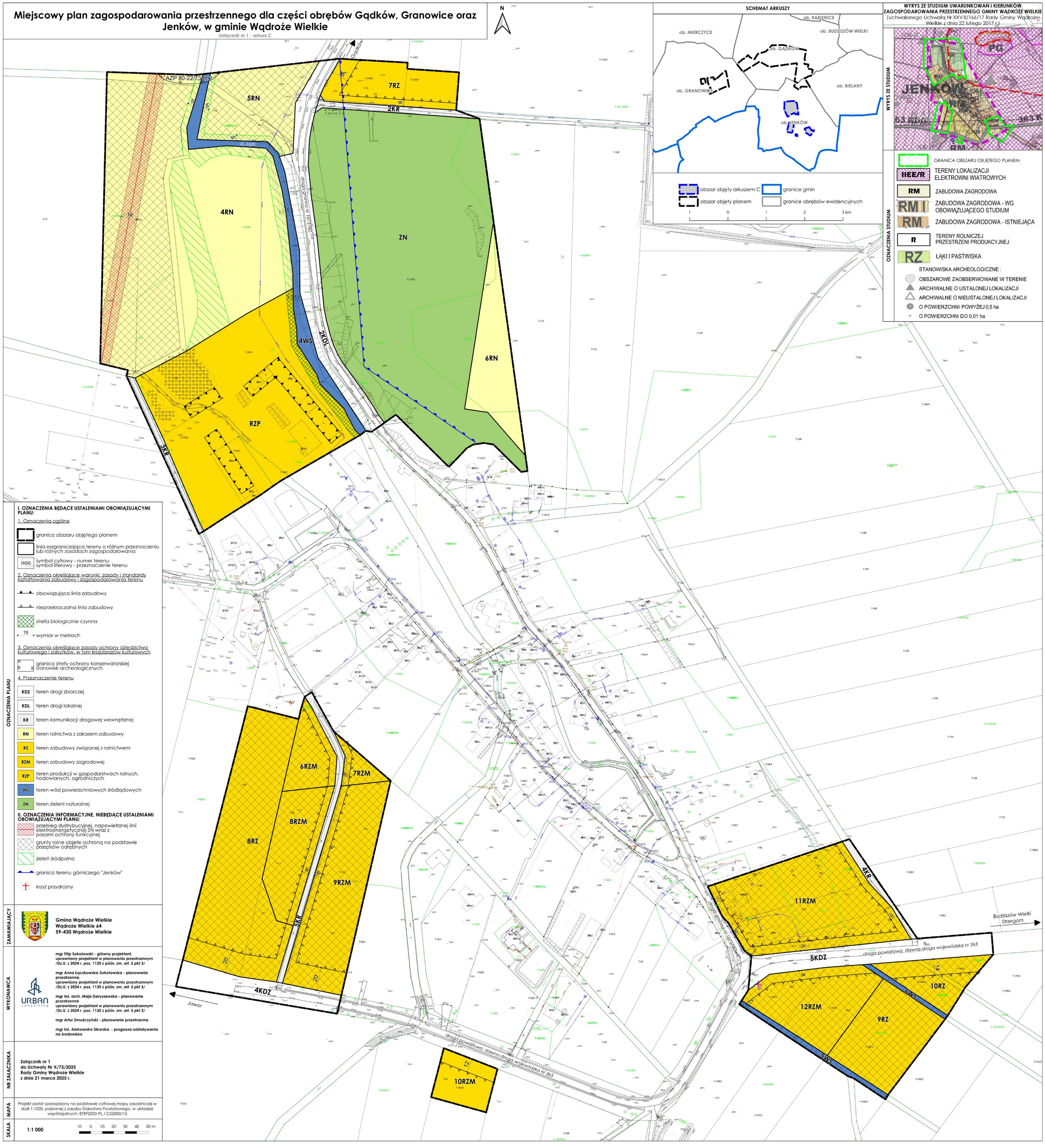
1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 1 - arkusz C do uchwały Nr X/73/2025 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 21 marca 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Gądków, Granowice oraz Jenków, w gminie Wądroże Wielkie

Załącznik nr 1 - arkusz C



Załącznik nr 2 do uchwały nr X/73/2025
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 Gądków, Granowice oraz Jenków, w gminie Wądroże Wielkie, 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

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

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

- 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 ogrodniczych;
- 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.

W granicach planu wyznaczono tereny: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, tereny dróg zbiorczych, tereny dróg lokalnych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zabudowy związanej z rolnictwem, tereny zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, teren zieleni naturalnej, teren cmentarza czynnego.

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 cieplną 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 montaży 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 montaży 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 określane 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