

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WRĘCZYCA WIELKA
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego 9 wyodrębnionych obszarów położonych w poszczególnych miejscowościach gminy Wręczyca Wielka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt: 8, 9 i 10, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), Rada Gminy Wręczyca Wielka uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący 9 wyodrębnionych obszarów położonych w poszczególnych miejscowościach Gminy Wręczyca Wielka, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wręczyca Wielka.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem” obejmuje wyodrębnione obszary, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XXIII/271/13 Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, położone w miejscowościach:
 - 1) Wręczyca Wielka, przy ulicy Sportowej – obszary oznaczone nr 1 i nr 2;
 - 2) Wręczyca Mała, przy ulicy Kopalnianej – obszar oznaczony nr 3;
 - 3) Jezioro, w rejonie boiska sportowego – obszary oznaczone nr 4A i nr 4B;
 - 4) Borowe, w rejonie ulic Długiej i Leśnej - obszar oznaczony nr 5;
 - 5) Nowiny, w rejonie ulicy Myśliwskiej - obszar oznaczony nr 6;
 - 6) Bieżeń, przy ulicy Wręczyckiej - obszar oznaczony nr 7;
 - 7) Kalej, przy ulicy Brzozowej - obszar oznaczony nr 8.
3. Granice obszarów objętych planem określone są na rysunku planu.

§ 2.

1. Plan składa się z integralnych części:
 - 1) tekstowej - której treść stanowi niniejsza uchwała;
 - 2) graficznej – stanowiącej rysunek planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu, stanowiący załączniki od nr 1.1 do nr 1.8;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wręczyca Wielka o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wręczyca Wielka o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.
2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszarów objętych planem, określające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - d) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 2) ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych obszarów określające, w zależności od potrzeb:
 - a) przeznaczenie terenów,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy wraz z określeniem linii zabudowy oraz sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - c) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania ścieków,

- f) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy określające:
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
- 3. Na rysunku planu wprowadzono następujące oznaczenia:
 - 1) oznaczenia graficzne:
 - a) granice obszarów objętych planem,
 - b) numery porządkowe wydzielonych obszarów objętych planem,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN, RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
 - c) **MN, MR** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,
 - d) **US** – tereny sportu i rekreacji,
 - e) **ZL** – lasy,
 - f) **KD** – tereny dróg publicznych,
 - g) **KDd** – tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych,
 - h) **KDw** - tereny dróg wewnętrznych;
 - 3) numer porządkowy, umieszczony za symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.
- 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:
 - 1) obszar zmeliorowany;
 - 2) istniejący rów melioracyjny;
 - 3) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.
- 5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub że nie występują one w granicach obszaru lub obszarów objętych planem, w szczególności dotyczy to:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obejmujących: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary i obiekty chronione ustawą o ochronie przyrody.
- 6. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 ust.1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszarów objętych planem.
- 7. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następuje na podstawie ustaleń:
 - 1) ogólnych określonych w rozdziale 2, właściwych dla danego terenu;
 - 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziałach od 3 do 10;
 - 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

§ 4.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wręczyca Wielka;
 - 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
 - 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dominujące przeznaczenie terenu określające funkcję zabudowy i zagospodarowania, któremu jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;

- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wzbogacających lub uzupełniających przeznaczenie podstawowe, i mogących z nim harmonijnie współistnieć;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji nowych: budynków, urządzeń reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez:
 - a) szyldy,
 - b) elementy budynków takie jak: gzymsy, ryzality, okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych,
 - c) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
 - 8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych a także składowaniem lub magazynowaniem;
 - 9) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi o funkcjach takich jak: kultura, sport i rekreacja, kult religijny, obsługa bankowa i pocztowa, a także publiczna: administracja, nauka, oświata i wychowanie, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna;
 - 10) **zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej działalność wytwórczą i produkcyjną o niewielkiej skali, w szczególności obejmującą działalność rzemieślniczą, w których jest zatrudnionych średniorocznie mniej niż 10 pracowników/ 1 zmianę;
 - 11) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informującym ustawionym przez gminę;
 - 12) **szyldzie** - należy przez to rozumieć tablicę informacyjną umieszczoną na istniejącym obiekcie budowlanym o powierzchni tablicy reklamowej do 0,7 m²;
 - 13) **reklamie wielkogabarytowej** - należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe takie jak: billboardy, reklamy wielkopowierzchniowe i trójwymiarowe - o powierzchni reklamowej powyżej 5 m² lub wysokości całkowitej obiektu przekraczającej 6 m, liczonej od poziomu gruntu;
 - 14) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
 - 15) **zabudowie** - należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków określonej funkcji wraz z innymi obiektami budowlanymi niezbędnymi dla funkcjonowania tych budynków, w szczególności obiektami wymienionymi w §5 pkt 7 uchwały.
2. Użyte w uchwale pojęcia:
- 1) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
 - 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - odpowiada definicji zabudowy jednorodzinnej zawartej w §3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
 - 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w §3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 4) **budynek mieszkalny jednorodzinny, zabudowa zagrodowa, budynek rekreacji indywidualnej** - odpowiadają odpowiednim definicjom zawartym w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409) i w §3 pkt: 3 i 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 5) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518);
 - 6) **urządzenia wodne** - odpowiadają definicji tego pojęcia zawartego w 9 pkt 19 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145, z późn. zm.);
 - 7) **tereny zielone, zadrzewienia** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 5 pkt 21 i 27 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627, z późn. zm.);
 - 8) **lasy lub tereny leśne** – odpowiadają terenom wymienionym w definicji lasu zawartej w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59, z późn. zm.).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszarów objętych planem

§ 5.

W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy:

- 1) w obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu;
- 2) wprowadza się wymóg stosowania w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz w budynkach rekreacji indywidualnej na elewacji kolorystyki tynków o niskiej intensywności zabarwienia oraz stosowania koloru pokrycia dachowego nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem zastosowania ciemnych kolorów pokrycia dachowego, a w szczególności: grafitowego lub ciemnobrązowego;
- 3) jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sytuacjach innych niż uregulowane przepisami Prawa budowlanego, wyłącznie gdy projektowany budynek będzie przylegał całą powierzchnią swej ściany do ściany budynku na działce sąsiedniej;
- 5) w przypadku konieczności nadbudowy ze względów technicznych istniejących obiektów, o wysokości równej lub większej od wysokości zabudowy ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,5 m lub o 15% istniejącej wysokości obiektów;
- 6) na budynkach, nad płaszczyznę dachów, dopuszcza się realizację:
 - a) akcentów wysokościowych lub pomieszczeń technicznych - o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej 130% wysokości budynków dopuszczonej planem,
 - b) elementów takich jak: świetliki dachowe lub panele słoneczne - do wysokości nie większej niż 1,5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,
 - c) elementów takich jak kominy, anteny lub maszty - o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 7) w granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację niezbędnych dla funkcjonowania projektowanej zabudowy:
 - a) budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych, magazynowych,
 - b) budynków zaplecza administracyjno-socjalnego,
 - c) parkingów samochodowych, w tym jako zespołów parkingów,
 - d) terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - e) obiektów małej architektury i terenów zieleni,
 - f) niezbędnych do regulacji stosunków wodnych urządzeń wodnych,
 - g) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie: urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli;
- 8) określa się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w granicach terenów dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolami: KD, KDd i KDw,
 - b) w granicach obszarów objętych planem, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem US, wprowadza się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych oraz urządzeń reklamowych świetlnych o zmiennej treści,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów, w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN; MN,RM; MN,MR i ZL.
- 9) określa się następujące zasady dotyczące realizacji nowych ogrodzeń i wprowadza się, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem US:
 - a) od strony dróg publicznych:
 - nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8m,
 - zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych,
 - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych, o wysokości wyższej niż 2,2m.

§ 6.

W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się:
 - a) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

- b) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego,
 - c) wymóg postępowania z odchodami pochodzenia zwierzęcego zgodnie z zasadami ustalonymi w ustawie o nawozach i nawożeniu;
- 2) dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz:
 - a) wykorzystania przy ogrzewaniu obiektów wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza,
 - b) stosowania w prowadzonej działalności: gospodarczej, usługowej i rolniczej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie;
 - 3) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
 - 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN i MN, RM - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - b) MN, MR – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - 5) lokalizacja zainwestowania przy napowietrznych sieciach elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych;
 - 6) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością: gospodarczą, usługową i rolniczą nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność;
 - 7) w granicach obszarów objętych planem ustala się zakaz lokalizacji działalności gospodarczej oraz usług kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn.zm.);
 - 8) w granicach obszarów objętych planem ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - b) składów, baz, obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych,
 - c) obiektów związanych z prowadzeniem gospodarowania odpadami, w zakresie określonym w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21, z późn. zm.),
 - d) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o których jest mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy,
 - e) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy.

§ 7.

W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych; dopuszcza w sytuacji uzasadnionej ekonomicznie lub technicznie realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z dopuszczeniem rozbudowy istniejącej sieci i realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne,
 - c) warunkiem zaopatrzenia w gaz z sieci gazowych jest realizacja w granicach gminy Wręczyca Wielka sieci przesyłowych i rozdzielczych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne,
 - d) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii - z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 6 pkt 2 uchwały,
 - e) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo telekomunikacyjne i w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 2) odprowadzanie ścieków, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów – z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 6 pkt 1 uchwały;

- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie - na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości lub odprowadzenia nadmiaru wód do rowów melioracyjnych,
 - b) z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem - do urządzeń kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 6 pkt 1 uchwały,
 - c) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 8.

W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek – 800 m²,
 - b) minimalne szerokości nowo wydzielanych działek – 20 m;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w pkt 1:
 - a) dla terenów dróg, urządzeń infrastruktury technicznej lub urządzeń wodnych,
 - b) na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące obszaru objętego planem oznaczonego numerem 1, położonego w miejscowości Wręczyca Wielka, przy ulicy Sportowej

§ 9.

1. Dla terenu oznaczonego rysunku planu symbolem **US** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa zaliczana do usług publicznych,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego ze sportem i rekreacją, poprzez wykorzystanie istniejących obiektów sportowych oraz realizację nowych obiektów sportowych (budynków, budowli i urządzeń sportowych),
 - b) teren dopuszczony dla lokalizacji zabudowy usługowej zaliczonej do usług publicznych, w szczególności obiektów usług oświatowych i wychowania,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, uzupełniających podstawową funkcję terenu, w tym takich jak: handel i gastronomia,
 - d) wprowadza się nakaz odizolowania projektowanej zabudowy sportowo-rekreacyjnej i usługowej od sąsiadującego terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowe pasem zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4 m,
 - e) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości:
 - 8 m od południowej granicy obszaru objętego planem (linii rozgraniczającej ulicy Sportowej),
 - 6 m od północnej granicy obszaru objętego planem;
 - f) do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu może on być wykorzystywany jako:
 - teren rolny, bez prawa lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej,
 - teren zieleni;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) wprowadza się nakaz:
 - stosowania form obiektów charakteryzujących się wysokimi walorami architektonicznymi,
 - realizacji urządzonych miejsc spotkań mieszkańców w formie placów, skwerów, ciągów pieszych - z zielenią,
 - b) wprowadza się nakaz zapewnienia osobom niepełnosprawnym swobody poruszania się w obrębie terenów związanych z obiektami użyteczności publicznej i komunikacją;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających do obszaru objętego planem:
 - istniejącej drogi gminnej - ulicy Sportowej,
 - projektowanej po stronie północnej drogi dojazdowej,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **US** dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych,

- c) ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach terenów oznaczonych symbolami: US lub KD,
 - dla obsługi obiektów sportowych obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego / 1000 m² powierzchni terenu zajętego przez obiekty sportowe,
 - dla obsługi zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego / 30m² powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów lub powierzchni sprzedaży i jednocześnie co najmniej 1 miejsca postojowego / 3 zatrudnionych;
- 6) zasady odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub ich oczyszczanie w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,6,
 - minimalna - 0,001,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 16 m,
 - wysokość obiektów budowlanych - do 30 m,
 - e) geometria dachów:
 - dopuszcza się realizację dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 50° a także dachów płaskich,
 - dopuszcza się realizację dachów nad obiektami sportowymi o geometrii dostosowanej do wymagań technologicznych, w tym dopuszcza się realizację dachów łukowych,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².
- 2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) pas terenu o szerokości ok. 4 m wyznaczony wzdłuż pasa drogowego drogi dojazdowej ulicy Sportowej, w granicach którego dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260, z późn.zm.),
 - zieleni przydrożnej,
 - parkingów samochodowych, w tym jako zespołów parkingów przeznaczonych do obsługi terenu oznaczonego symbolem US,
 - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - c) do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu może on być wykorzystywany jako teren zieleni;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 16 m.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące obszaru objętego planem oznaczonego numerem 2 – położonego w miejscowości Wręczyca Wielka, przy ulicy Sportowej

§ 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren stanowiący poszerzenie przylegających terenów przeznaczonych do zabudowy, położony w granicach wydzielonych na cele mieszkaniowe działek budowlanych,

- b) wyklucza się prowadzenie działalności usługowej kolidującej z zabudową mieszkaniową,
- c) lokalizacja zabudowy w stosunku do drogi publicznej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ulicy Sportowej,
- d) do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu może on być wykorzystywany jako:
 - teren rolny, bez prawa lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej,
 - teren zieleni;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z gminnych dróg publicznych:
 - przylegającej od strony południowej do obszaru objętego planem ulicy Sportowej,
 - położonej poza obszarem objętym planem ulicy Kolejowej – poprzez projektowane po stronie zachodniej obszaru objętego planem drogi wewnętrzne,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem MN1 dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych,
 - c) ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, do których inwestor ma tytuł prawny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu,
 - dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych / 30 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów lub powierzchni sprzedaży;
- 5) zasady odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub ich oczyszczanie w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna - 0,005,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych w kalenicy głównej - do 11 m,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych - do 7 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m,
 - e) geometria dachów: dopuszcza się realizację dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 50° a także dachów płaskich.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące obszaru objętego planem oznaczonego numerem 3 – położonego w miejscowości Wręczyca Mała, przy ulicy Kopalnianej

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDd1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) klasa techniczna drogi – droga dojazdowa,
 - b) droga jednojezdniowa, o dwu pasach ruchu,
 - c) zachowuje się istniejący pas drogowy drogi publicznej – ulicy Kopalnianej o szerokości w liniach rozgraniczających od ok. 10 m do ok. 16 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Zamkową do ok. 20 m, w granicach którego dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - zieleni przydrożnej,
 - urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,

- d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 16 m.
- 2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL1** i **ZL2** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny infrastruktury technicznej;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie pasa terenu położonego wzdłuż ulicy Kopalnianej jako terenu leśnego, w tym wykorzystywanego jako urządzenia melioracji wodnych, drogi leśne oraz tereny pod liniami energetycznymi,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nie wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej,
 - d) lokalizacja obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 16 m.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące obszarów objętych planem oznaczonych numerami 4A i 4B – położonych w miejscowości Jezioro, w rejonie boiska sportowego

§ 12.

Dla terenów oznaczonych rysunku planu symbolami **MN,MR1** i **MN,MR2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) tereny przeznaczone dla lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) budynki mieszkalne i rekreacji indywidualnej lokalizowane jako wolno stojące,
 - c) wyklucza się prowadzenie działalności usługowej kolidującej z zabudową mieszkaniową,
 - d) lokalizacja budynków w stosunku do dróg przylegających do terenów objętych planem, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających terenów objętych planem,
 - e) do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu może on być wykorzystywany jako:
 - teren rolny, bez prawa lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej,
 - teren zieleni;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających do obszaru objętego planem gminnych dróg dojazdowych – istniejących i projektowanych,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami MN,MR1 i MN,MR2 dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych,
 - c) ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, do których inwestor ma tytuł prawny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu,
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych / 1 budynek, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu,
 - dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych / 30m² powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów lub powierzchni sprzedaży i jednocześnie co najmniej 1 miejsca postojowego / 3 zatrudnionych;

- 5) zasady odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub ich oczyszczanie w przydomowych oczyszczalniach ścieków,
 - b) jako rozwiązanie docelowe dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,5,
 - minimalna - 0,005,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych, rekreacji indywidualnej i usługowych - do 9 m,
 - wysokość zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat) – do 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;
 - e) geometria dachów: wprowadza się wymóg stosowania w budynkach dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem: realizacji dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki oraz zmniejszenia kąta nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych i garażowych,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące obszaru objętego planem oznaczonego numerem 5 – położonego w miejscowości Borowe, w rejonie ulic Długiej i Leśnej

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych rysunku planu symbolami **MN,MR3, MN,RM4** i **MN,MR5** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) tereny przeznaczone dla lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) budynki mieszkalne i rekreacji indywidualnej lokalizowane jako wolno stojące,
 - c) lokalizacja budynków w stosunku do dróg przylegających do terenów objętych planem, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości 4 m i 6 m od linii rozgraniczających terenów objętych planem,
 - d) do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu może on być wykorzystywany jako:
 - teren rolny, bez prawa lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej,
 - teren zieleni;
 - 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających do obszaru objętego planem: gminnej drogi dojazdowej (ulicy Leśnej) i drogi wewnętrznej (drogi wydzielonej po stronie zachodniej) oraz z wykorzystaniem projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDw1 i KDw2,
 - b) ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, do których inwestor ma tytuł prawny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu,
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych / 1 budynek, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu;
 - 4) zasady odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub ich oczyszczanie w przydomowych oczyszczalniach ścieków,

- b) jako rozwiązanie docelowe dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,5
 - minimalna - 0,005,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej - do 9 m,
 - wysokość zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat) – do 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12m;
 - e) geometria dachów: wprowadza się wymóg stosowania w budynkach dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem: realizacji dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki oraz zmniejszenia kąta nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych i garażowych.
- 2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDw1** i **KDw2** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) drogi jednojezdniowe lub jednoprzestrzenne (ciągi pieszojezdne),
 - c) szerokości w liniach rozgraniczających ok. 8 m (droga oznaczona symbolem KDw1) i ok. 10 m (droga oznaczona symbolem KDw2), z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą wewnętrzną, położoną poza granicami obszaru objętego planem,
 - d) w granicach terenów dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - e) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 12 m.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące obszaru objętego planem oznaczonego numerem 6 – położonego w miejscowości Nowiny, w rejonie ulicy Myśliwskiej

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDw3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) droga wewnętrzna przeznaczona do obsługi komunikacyjnej przylegających terenów przeznaczonych do zabudowy,
 - b) droga jednojezdniowa lub jednoprzestrzenna (ciąg pieszojezdny),
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających ok. 10 m, z poszerzeniem niezbędnym dla utworzenia planu manewrowego,
 - d) w granicach terenu drogi wewnętrznej dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - e) warunkiem lokalizacji obiektów, o których jest mowa w powyższym pkt d jest odpowiednie zabezpieczenie lub przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w tym rowu melioracyjnego, w sposób zabezpieczający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego,
 - f) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 12 m.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące obszaru objętego planem oznaczonego numerem 7 – położonego w miejscowości Bieżeń, przy ulicy Wręczyckiej

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN, RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) wyklucza się lokalizację zabudowy usługowej i zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej kolidującej z zabudową mieszkaniową,
 - b) lokalizacja zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej raz budynków i budowli służących produkcji rolniczej wyłącznie w głębi działek budowlanych,
 - c) wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 10 DJP,
 - d) lokalizacja budynków w stosunku do przylegających dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczających ulicy Wręczyckiej oraz 4 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi oznaczonej symbolem KDd2,
 - e) do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu może on być wykorzystywany jako teren rolny;
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegającej do obszaru objętego planem drogi powiatowej – ulicy Wręczyckiej oraz z projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDd2,
 - b) ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, do których inwestor ma tytuł prawny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego / 1 mieszkanie, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu,
 - dla zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej i usługowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego / 30m² powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów lub powierzchni sprzedaży i jednocześnie co najmniej 1 miejsca postojowego / 3 zatrudnionych;
 - 5) zasady odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub ich oczyszczanie w przydomowych oczyszczalniach ścieków,
 - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia ścieków technologicznych, po ich oczyszczeniu do poziomów określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego,
 - c) jako rozwiązanie docelowe ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,5
 - minimalna - 0,005,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - do 10 m,
 - wysokość budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i produkcją rolniczą – do 12,0 m,
 - wysokość zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat) – do 7 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m;

- e) geometria dachów: wprowadza się wymóg stosowania w budynkach dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem: realizacji dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki oraz zmniejszenia kąta nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych i garażowych a także budynków realizowanych w głębi działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDd2** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna drogi – droga dojazdowa,
 - b) droga jednojezdniowa, o dwu pasach ruchu,
 - c) wyznacza się pas drogowy drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Wręczycką do ok. 16 m, w granicach którego dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - zieleni przydrożnej,
 - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - e) do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu może on być wykorzystywany jako teren rolny, bez prawa lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 12 m.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące obszaru objętego planem oznaczonego numerem 8 – położonego w miejscowości Kalej, przy ulicy Brzozowej

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN2** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolno stojących,
 - b) lokalizacja zabudowy w stosunku do przylegających dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ulicy Brzozowej, 6 m od projektowanej po stronie północnej drogi dojazdowej oraz 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw4,
 - c) do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu może on być wykorzystywany jako teren zieleni;
 - 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegającej od strony południowej do obszaru objętego planem ulicy Brzozowej, oraz poprzez włączoną do tej ulicy drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDw4,
 - b) ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, w granicach której jest realizowana projektowana zabudowa,
 - dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu;
 - 4) zasady odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub ich oczyszczanie w przydomowych oczyszczalniach ścieków,
 - b) jako rozwiązanie docelowe ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- maksymalna – 0,5,
 - minimalna - 0,005,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 10 m,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych - do 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m,
 - 6) geometria dachów: wprowadza się wymóg stosowania w budynkach dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem: realizacji dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki oraz zmniejszenia kąta nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych i garażowych.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDw4** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) droga wewnętrzna,
 - b) droga jednojezdniowa lub jednoprzestrzenna (ciąg pieszojezdny),
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających ok. 6 m, z poszerzeniem do ok. 14 m w rejonie skrzyżowania z projektowaną drogą dojazdową,
 - d) w granicach terenu drogi wewnętrznej dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - e) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 12 m.

Rozdział 11 Przepisy końcowe

§ 17.

Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Wręczyca Wielka w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wręczyca Wielka.

§ 19.

Wójt Gminy Wręczyca Wielka zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 20.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Wręczyca Wielka

§ 21.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 22.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszarów objętych planem, mocy obowiązującego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w granicach administracyjnych gminy Wręczyca Wielka, z wyłączeniem działek nr ew. 208, 209 i 210 położonych w miejscowości Puszczew, przyjętego uchwałą Nr IX/102/11 Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 7 lipca 2011 r. (Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 186, poz. 3481).