

**UCHWAŁA NR IV/48/19
RADY GMINY WRĘCZYCA WIELKA**

z dnia 26 lutego 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone
w miejscowościach Klepaczka, Długi Kąt, Nowiny i Puszczew (plan nr 4/18)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.),

**Rada Gminy Wręczyca Wielka
uchwała:**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary położone w miejscowościach Klepaczka, Długi Kąt, Nowiny i Puszczew (plan nr 4/19), zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wręczyca Wielka.

2. Plan obejmuje 5 wyodrębnionych obszarów, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XXX/290/18 Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) obszar oznaczony nr 1, o powierzchni ok. 1,86 ha, położony w miejscowości Klepaczka, przy drodze powiatowej nr S2061 (na granicy z miejscowością Bór Zapilski), którego granice są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.1 do uchwały;
- 2) obszar oznaczony nr 2, o powierzchni ok. 7,6 ha, położony w miejscowości Klepaczka, przy drodze gminnej nr G56, którego granice są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.2 do uchwały;
- 3) obszar oznaczony nr 3, o powierzchni ok. 3,1 ha, położony w miejscowości Długi Kąt, przy drodze powiatowej nr S2063, którego granice są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.3 do uchwały;
- 4) obszar oznaczony nr 4, o powierzchni ok. 0,48 ha, położony w miejscowości Nowiny, w rejonie ulic Leśnej i Cichej, którego granice są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.4 do uchwały;
- 5) obszar oznaczony nr 5, o powierzchni ok. 3,96 ha, położony w miejscowości Puszczew, przy drodze oznaczonej jako działka nr ew. 344 (na granicy z miejscowością Jezioro) i w rejonie drogi gminnej nr G51, którego granice są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.5 do uchwały.

3. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony na 5 arkuszach, stanowiący załączniki nr: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 i 1.5;
- 2) 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 2.

§ 2. 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, ustanawiające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy,

- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - c) sposoby zagospodarowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - g) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych obszarów, określające dla poszczególnych terenów, w zależności od potrzeb:
- a) przeznaczenie terenów,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, poprzez określenie:
 - szczegółowych zasad zagospodarowania terenów,
 - ograniczeń lub zakazu zabudowy,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy ustalające:
 - 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 lub parametry obiektów;
- 3) przepisy końcowe.

3. Następujące oznaczenia, umieszczone w zależności od potrzeb na poszczególnych arkuszach rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia graficzne:
- a) granice obszaru objętego planem,
 - b) numer porządkowy obszaru objętego 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) **PU** - tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej,
 - d) **KDw** – tereny dróg wewnętrznych,
 - e) **KDp** - tereny dróg publicznych - drogi powiatowe;
- 3) numer porządkowy, umieszczony za symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.

4. Na poszczególnych arkuszach rysunku planu oznaczono w zależności od potrzeb graficznie obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, obejmujące:

- 1) obszar zmeliorowany;
- 2) rów melioracyjny (melioracja szczegółowa).

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w tym oznaczenia wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.

6. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszarów objętych planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obejmujących: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków.

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8;
- 2) szczegółowych, określonych w rozdziałach od 9 do 13;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

3. 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.

4. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych, oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć planem przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu, mogące harmonijnie współistnieć i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, w szczególności polegających wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych;
- 6) **wytwórczości** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej obejmującej działalność produkcyjną o niewielkiej skali, w szczególności obejmującą działalność rzemieślniczą, w której jest zatrudnionych średniorocznie mniej niż 10 pracowników / 1 zmianę, nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” nie obejmuje działalności zdefiniowanych jako „produkcja” lub „wytwórczość”;
- 8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej z zakresu: kultury, sztuki, sportu oraz obsługi bankowej i pocztowej a także publicznych usług: administracji, nauki, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji od strony dróg publicznych lub wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg wewnętrznych, nowych budynków oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez:
 - a) elementy budynków takie jak: balkony, wykusze, tarasy, okapy, zadaszenia, schody zewnętrzne, rampy, zjazdy do garaży oraz podesty, pochylnie i windy dla niepełnosprawnych,
 - b) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zielenią złożoną z roślinności niskiej, krzewów i drzew, pełniące funkcje osłonowe i ograniczające niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Wręczyca Wielka;
- 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego w §3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.);
- 4) **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 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.);
- 5) **zabudowa zagrodowa** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w §3 pkt 3 Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **zabudowa służąca produkcji rolniczej** - odpowiada obiektom budowlanym przeznaczonym do prowadzenia produkcji rolniczej, zaliczonym do gruntów rolnych zabudowanych, wymienionych w załączniku nr 6 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034, z późn. zm.) - pojęcie to nie obejmuje budynków mieszkalnych, w tym również budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 7) **DJP** – odpowiada pojęciu „duże jednostki przeliczeniowe inwentarza” stosowanego w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71);
- 8) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992, z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy

§ 5. 1. W obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami MN i MN, RM wprowadza się nakaz stosowania:

- 1) na elewacjach zewnętrznych budynków barw pastelowych, złamanych lub bladych, o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku, na powierzchni nie przekraczającej 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,
 - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: kamień, cegła klinkierowa, beton,
 - c) szkła, w tym szkła barwionego;
- 2) na dachach budynków lub wiat o nachyleniu połaci dachowych większego od 12° koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) ciemnych kolorów pokrycia dachowego, a w szczególności grafitowego,
 - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: miedź, ołów, szkło, w tym szkło barwione.
3. Wprowadza się nakaz stosowania:
 - 1) na budynkach mieszkalnych – dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
 - 2) na budynkach pozostałych i wiatkach - dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki.
4. Dopuszcza się zwiększenie nachylenia połaci dachowych do 75° w przypadku realizacji dachów mansardowych.
5. Dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków lub wiat, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej: geometrii dachów oraz kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.
6. Wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.
7. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:
 - 1) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
 - 2) użytkowanie gruntów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, sadów, łąk trwałych, pastwisk trwałych, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oraz gruntów pod stawami lub rowami.
8. Jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
 - 2) urządzeń infrastruktury technicznej - dystrybucyjnych;
 - 3) niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami: urządzeń wodnych lub melioracji wodnych;
 - 4) zapewniających użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych, magazynowych, zaplecza socjalnego,
 - b) miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - c) urządzeń budowlanych i budowli.
9. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy:
 - 1) na terenach położonych w granicy obszaru oznaczonego nr 2, pod warunkiem, że zabudowa przy granicy działki nie przekracza 50% długości tej granicy;
 - 2) na terenach położonych w granicy obszarów oznaczonych nr 4 i 5, pod warunkiem, że zabudowa przy granicy działki nie przekracza 30% długości tej granicy.
10. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 16 m od poziomu terenu.

11. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach planu wysokość, dopuszcza się realizację:

- 1) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty - o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 2) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w powyższym pkt 1, o wysokości nie przekraczającej 3 m ponad wysokość budynków;
- 3) akcentów wysokościowych lub pomieszczeń technicznych – o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej 130% wysokości budynków dopuszczanej planem.

12. 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 15% istniejącej wysokości obiektów w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 6. 1. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:

- 1) zagospodarowania terenów zieleni w sposób zapewniający przewietrzanie oraz sprzyjający oczyszczaniu powietrza z zanieczyszczeń;
- 2) stosowania w prowadzonej działalności (rolniczej, usługowej, wytwórczości lub produkcji) instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska;
- 3) uwzględniania ograniczeń i zakazów wprowadzonych przez przepisy z zakresu Prawa ochrony środowiska, w szczególności ograniczających emisje zanieczyszczeń związane z ogrzewaniem lub wentylacją.

2. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego oraz przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, a w szczególności uwzględnia się cele środowiskowe i działania przyjęte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967) dla zlewni potoku Pankówka oraz zlewni zbiornika wód podziemnych nr PLGW600098 (obszaru chronionego jako jednolita część wód, przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia).

3. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 2.

4. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

5. Lokalizacja zainwestowania przy istniejących nadziemnych liniach elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

6. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

7. Warunkiem lokalizacji nowej zabudowy: usługowej, związanej z prowadzeniem wytwórczości i produkcyjnej na działkach przylegających do działek budowlanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej i parkingowej nie powodującej uciążliwości dla ludzi w tych budynkach spowodowanych występowaniem hałasu i drgań.

8. Dla terenów faktycznie użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub tereny rekreacyjno - wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz.799, z późn. zm.).

9. W granicach obszarów objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) instalacji związanych ze stosowaniem technologii powodujących zanieczyszczenie (emisje, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska), w szczególności charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku o funkcji handlowo-usługowej nie może przekroczyć powierzchni 400 m²;
- 4) obiektów lub instalacji związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami oraz kompostowni i biogazowni;
- 5) elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 6) powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci przesyłowych.

10. W granicach terenów oznaczonych symbolami: MN i MN, RM wprowadza się dodatkowo zakaz lokalizacji nowej zabudowy rolniczej, usług i wytwórczości zaliczonej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 4.

Sposoby zagospodarowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

§ 7. Zmiana zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja zabudowy w granicach obszarów, w granicach których występują urządzenia melioracji wodnych, jest uwarunkowana zabezpieczeniem lub przebudową istniejącego drenażu lub innych urządzeń melioracji wodnych, w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego, na zasadach określonych w przepisach Prawa wodnego.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 8. 1. Zachowuje się dotychczasowe powiązania komunikacyjne obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z dopuszczeniem niezbędnej przebudowy, rozbudowy oraz budowy dróg i dojazdów.

2. Wyznaczone na rysunku planu tereny dróg publicznych i wewnętrznych przeznaczone są do lokalizacji: budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego (ruchu pojazdów, rowerów i pieszych), w tym drogowych obiektów inżynierskich, z dopuszczeniem lokalizacji w granicach tych terenów:

- 1) zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej - nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w granicach obszarów objętych planem, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako: dojazdy do działek budowlanych lub do gruntów rolnych.

4. Parametry dróg wewnętrznych, o których mowa w ust.3, winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów, przy czym szerokość dróg wewnętrznych:

- 1) służących jako dojazd do działek budowlanych - nie może być mniejsza niż 5 m;
- 2) służących jako dojazd do gruntów rolnych - nie może być mniejsza niż 3 m.

5. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

6. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów budowlanych przy drogach publicznych:

- 1) z zachowaniem zasad określonych w: art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.);
 - 2) w sposób zapewniający widoczność na skrzyżowaniach dróg.
7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa;
 - 2) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej, związanej z prowadzeniem wytwórczości i produkcyjnej jednocześnie:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych dla każdego rozpoczętych 30 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń przeznaczonych do obsługi klientów lub powierzchni sprzedaży (w przypadku obiektów handlowych),
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - c) dla zabudowy o innych funkcjach, w tym zabudowy rekreacji indywidualnej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 50 m² nowej powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej;
 - 3) dla nowej zabudowy zagrodowej, zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości oraz zabudowy produkcyjnej należy zapewnić dodatkowo stanowiska postojowe dla pojazdów innych niż samochody osobowe (maszyn rolniczych, samochodów dostawczych lub samochodów ciężarowych) - co najmniej 1 takie stanowisko / 1 nieruchomość;
 - 4) dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Dla obszarów objętych planem zachowuje się dotychczasowe powiązania infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem niezbędnej przebudowy rozbudowy oraz budowy sieci i przyłączy.

2. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) jako podstawową zasadę określa się zaopatrzenia w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o sieci wodociągowe istniejące w granicach obszarów objętych planem oraz w drogach sąsiadujących z obszarami objętymi planem, z dopuszczeniem rozbudowy sieci,
 - b) do czasu realizacji urządzeń wodociągowych pozwalających na podłączenie zabudowy do sieci wodociągowej, w szczególności w granicach obszarów objętych planem oznaczonych nr 1, 2 i 5, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę poprzez realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego,
 - c) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych lub sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - w oparciu o istniejące sieci średniego i niskiego napięcia oraz istniejące stacje transformatorowe 15/0,4kV, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne;
- 3) 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;

- 4) zaopatrzenie w ciepło - w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska;
- 5) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi na zasadach określonych w przepisach przywołanych w §6 ust. 2 i 3 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód;
- 2) jako podstawową zasadę określa się odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej; do czasu realizacji urządzeń kanalizacyjnych pozwalających na podłączenie zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej, w szczególności w granicach obszarów objętych planem oznaczonych nr 1, 2 i 5 - odprowadzenie ścieków do indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków;
- 3) jako podstawową zasadę określa się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, w tym poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni lub stosowanie urządzeń służących zatrzymaniu wód (w tym zbiorników lub studni chłonnych), z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do rowów lub do wód powierzchniowych;
- 4) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie – na zasadach określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego, z odprowadzeniem do urządzeń kanalizacji deszczowej;
- 5) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do urządzeń lub sieci kanalizacji deszczowej, w tym poprzez rozbudowę istniejących sieci kanalizacji deszczowej; warunkiem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do systemów kanalizacyjnych jest odpowiednie zabezpieczenie przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci.

4. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) uwzględnieniem ograniczeń wprowadzonych w ustaleniach planu, w szczególności ograniczeń dla lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej przesyłowych, w tym sieci przesyłowych;
- 2) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy (w tym od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich;
- 3) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w tym poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów, w szczególności pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi obszary objęte planem.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość wydzielanych działek - 600 m²,
 - b) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek - 16 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

Rozdział 8.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 11. Ustala 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%.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem oznaczonego numerem 1

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu: obsługa komunikacyjna:
 - a) z drogi oznaczonej symbolem KDw1,
 - b) z istniejącej drogi publicznej, powiatowej, przylegającej do obszaru objętego planem;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna - 0,01,
 - 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 - do 10 m,
 - wysokość wiat i pozostałych budynków - do 7 m.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN, RM1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa zagrodowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę poszczególnych działek budowlanych dla funkcji określanych jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne terenu,
 - b) lokalizacja zabudowy służącej produkcji rolniczej dopuszczona wyłącznie w drugiej linii zabudowy, w odległości minimalnej 30 m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi oznaczonej symbolem KDw1,
 - c) wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej ograniczona do 10 DJP,
 - d) obsługa komunikacyjna - z drogi oznaczonej symbolem KDw1;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna - 0,01,
 - 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 – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków mieszkalnych – do 10 m,
- wysokość budynków związanych z produkcją rolniczą – do 12 m,
- wysokość wiat i pozostałych budynków - do 7 m.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDw1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w jego użytkowaniu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z określeniem parametrów obiektów:
 - a) zachowuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi publicznej i na zakrętach,
 - b) teren przeznaczony dla lokalizacji: jezdni, poboczy, chodników, zjazdów, z dopuszczeniem realizacji drogi jako jednoprzestrzennej,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 10%.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem oznaczonego numerem 2

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - obsługa komunikacyjna poprzez dojazdy:
 - a) do istniejącej publicznej, gminnej, przylegającej do obszaru objętego planem,
 - b) do drogi wewnętrznej, istniejącej po stronie zachodniej obszaru objętego planem;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna - 0,01,
 - 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 – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej - do 10 m,
 - wysokość wiat i pozostałych budynków - do 7 m.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN, RM2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa usługowa – z wyłączeniem usług publicznych,
 - c) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę poszczególnych działek budowlanych dla funkcji określanych jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne terenu,

- b) lokalizacja zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości oraz zabudowy służącej produkcji rolniczej dopuszczona wyłącznie w drugiej linii zabudowy, w odległości minimalnej 30 m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi przylegającej do obszaru objętego planem,
 - c) wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej ograniczona do 10 DJP,
 - d) obsługa komunikacyjna - z istniejącej drogi publicznej, gminnej, przylegającej do obszaru objętego planem;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,75,
 - minimalna - 0,01,
 - 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:
 - wysokość budynków – do 10 m,
 - wysokość wiat - do 7 m.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa – z wyłączeniem usług publicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu o funkcji produkcyjnej,
 - b) dopuszcza się uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub przekształcenie terenu dla funkcji usługowej,
 - c) obsługa komunikacyjna poprzez dojazdy do istniejącej drogi publicznej, gminnej, przylegającej do obszaru objętego planem;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna - 0,01,
 - 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: wysokość budynków i wiat - do 10 m.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem oznaczonego numerem 3

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, RM3** i **MN, RM4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa usługowa – z wyłączeniem usług publicznych,
 - c) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę poszczególnych działek budowlanych dla funkcji określanych jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne terenu,
 - b) lokalizacja zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości oraz zabudowy służącej produkcji rolniczej dopuszczona wyłącznie w drugiej linii zabudowy, w odległości minimalnej 30 m od linii rozgraniczającej terenu z terenem drogi oznaczonej symbolem KDp,
 - c) wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej ograniczona do 10 DJP,
 - d) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDp - istniejącej drogi publicznej, powiatowej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,75,
 - minimalna - 0,01,
 - 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 – do 12 m,
 - wysokość wiat - do 7 m.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDp** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – drogi powiatowe;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, z określeniem parametrów i gabarytów obiektów:
 - a) klasa techniczna drogi – droga zbiorcza,
 - b) zachowuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających – ok. 12 m,
 - c) dopuszcza się przebudowę drogi i lokalizację: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zjazdów, pasów postojowych i przystanków komunikacji publicznej,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni zabudowy ograniczonej do 10 m².

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem oznaczonego numerem 4

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu: obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDw2;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna - 0,01,
 - 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 – 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków - do 10 m,
- wysokość wiat - do 7 m.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDw2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w jego użytkowaniu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z określeniem parametrów obiektów:
 - a) pas terenu przeznaczony do poszerzenia istniejącego pasa drogowego drogi wewnętrznej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 4 m,
 - c) teren przeznaczony dla lokalizacji: jezdni, poboczy, chodników, zjazdów, z dopuszczeniem realizacji drogi jako jednoprzestrzennej,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 10%.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem oznaczonego numerem 5

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,RM5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa usługowa – z wyłączeniem usług publicznych,
 - c) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę poszczególnych działek budowlanych dla funkcji określanych jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne terenu,
 - b) warunkiem lokalizacji nowej zabudowy usługowej, związanej z prowadzeniem wytwórczości oraz zabudowy służącej produkcji rolniczej jest utworzenie od strony sąsiednich działek budowlanych pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4 m,
 - c) wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej ograniczona do 10 DJP,
 - d) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi przylegającej do obszaru objętego planem od strony zachodniej,
 - poprzez dojazdy do istniejącej drogi publicznej, gminnej, położonej po stronie wschodniej obszaru objętego planem;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,75,
 - minimalna - 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,30,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków – do 12 m,

- wysokość wiat - do 7 m.

Rozdział 14. Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wręczyca Wielka.

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

§ 25. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszarów objętych planem, mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących:

- 1) 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. Woj. Śląskiego Nr 186, poz. 3481), ze zmianami wynikającymi z Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Śląskiego Nr IF/III/0911/31/11 z dnia 10 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 186, poz. 3484) oraz ze zmian wprowadzonych uchwałą Nr XXXV/350/14 Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 29 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 5120);
- 2) 43 wyodrębnione obszary położone w poszczególnych miejscowościach Gminy Wręczyca Wielka, przyjętego uchwałą Nr XXXV/353/14 Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 29 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 5123) – dot. części objętego planem obszaru nr 2.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Prubant

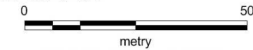
Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr IV/48/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 26 lutego 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
KLEPACZKA, DŁUGI KĄT, NOWINY I PUSZCZEW
(PLAN NR 4/18)**

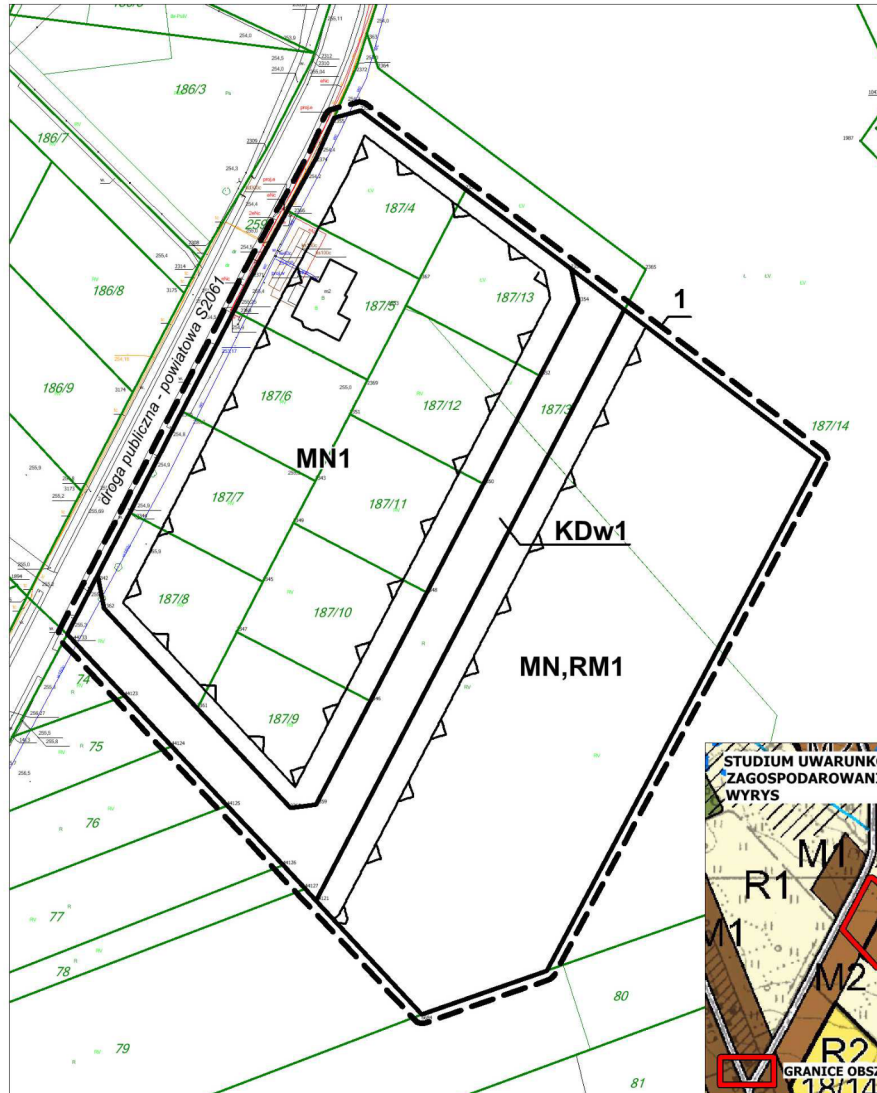
RYSUNEK PLANU - OBSZAR NR 1



SKALA 1 : 1000

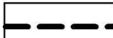

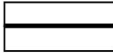
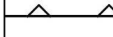
załącznik nr 1.1 do uchwały nr IV/48/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 26 lutego 2019r.






LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  NUMER PORZĄDKOWY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

**SYMBOLE LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW
WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**

-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  MN,RM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
-  KDw TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH



Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr IV/48/19
 Rady Gminy Wręczyca Wielka
 z dnia 26 lutego 2019 r.

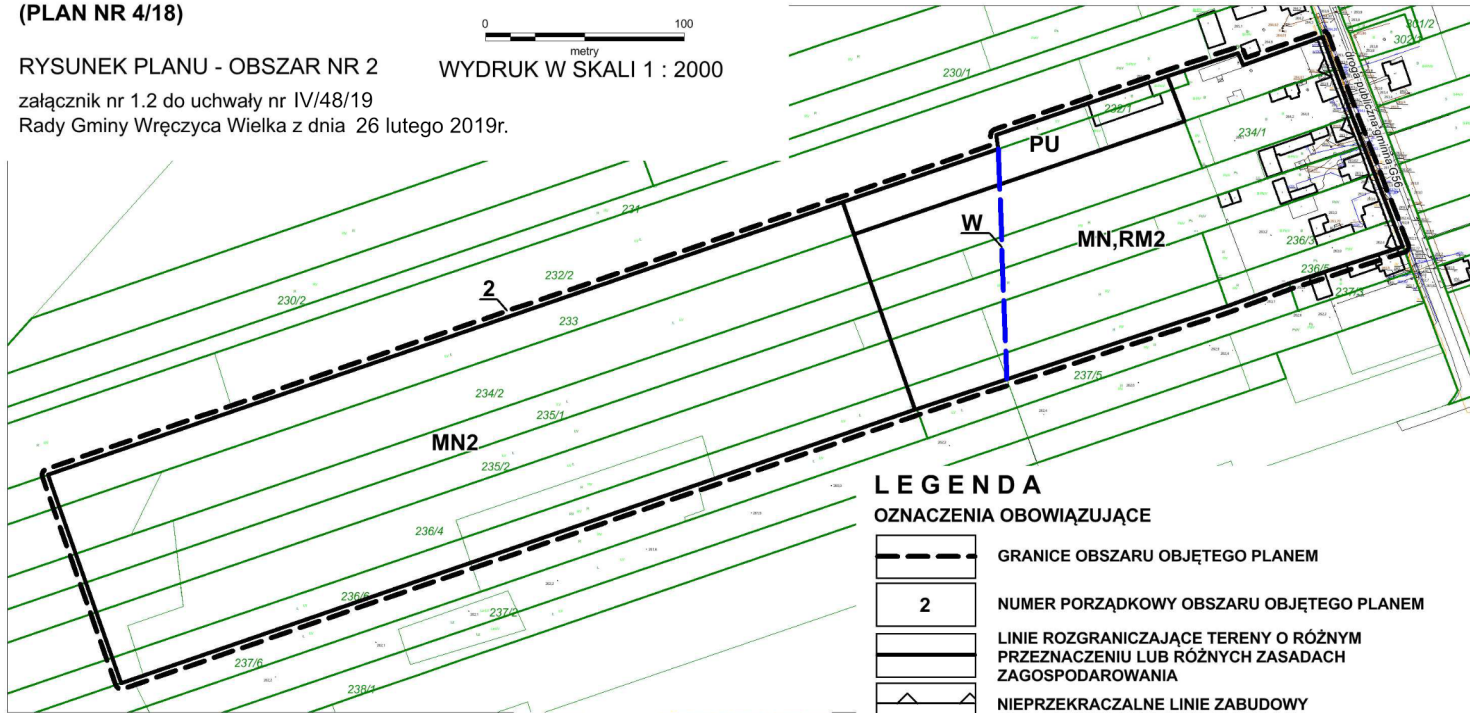
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
 KLEPACZKA, DŁUGI KĄT, NOWINY I PUSZCZEW
 (PLAN NR 4/18)**

RYSUNEK PLANU - OBSZAR NR 2

WYDRUK W SKALI 1 : 2000


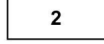


załącznik nr 1.2 do uchwały nr IV/48/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 26 lutego 2019r.

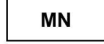




LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  NUMER PORZĄDKOWY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

SYMBOLE LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  MN,RM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
-  PU TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ

OZNACZENIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

-  W ROWY MELIORACYJNE (MELIORACJA SZCZEGÓŁOWA)



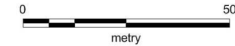
Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr IV/48/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 26 lutego 2019 r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
KLEPACZKA, DŁUGI KĄT, NOWINY I PUSZCZEW
(PLAN NR 4/18)**



RYSUNEK PLANU - OBSZAR NR 3

SKALA 1 : 1000

załącznik nr 1.3 do uchwały nr IV/48/19
Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 26 lutego 2019r.

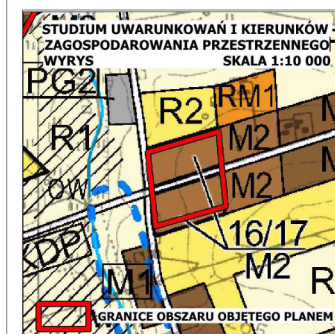
LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	NUMER PORZĄDKOWY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

**SYMBOLE LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW
WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI POWIATOWE

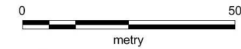


Załącznik Nr 1.4 do uchwały Nr IV/48/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 26 lutego 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
KLEPACZKA, DŁUGI KĄT, NOWINY I PUSZCZEW
(PLAN NR 4/18)**



RYSUNEK PLANU - OBSZAR NR 4

SKALA 1 : 1000



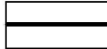
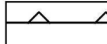
załącznik nr 1.4 do uchwały nr IV/48/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 26 lutego 2019r.

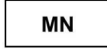



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  NUMER PORZĄDKOWY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

**SYMBOLE LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW
WYDRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**

-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  KDw TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

**OZNACZENIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE
PRZEPISÓW ODREBNYCH**

-  OBSZAR ZMELIOROWANY

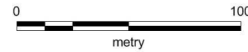


Załącznik Nr 1.5 do uchwały Nr IV/48/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 26 lutego 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
KLEPACZKA, DŁUGI KĄT, NOWINY I PUSZCZEW
(PLAN NR 4/18)**



RYSUNEK PLANU - OBSZAR NR 5 WYDRUK W SKALI 1 : 2000

załącznik nr 1.5 do uchwały nr IV/48/19
Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 26 lutego 2019r.

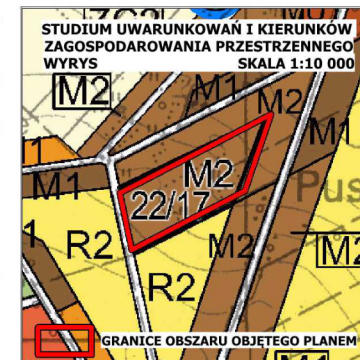
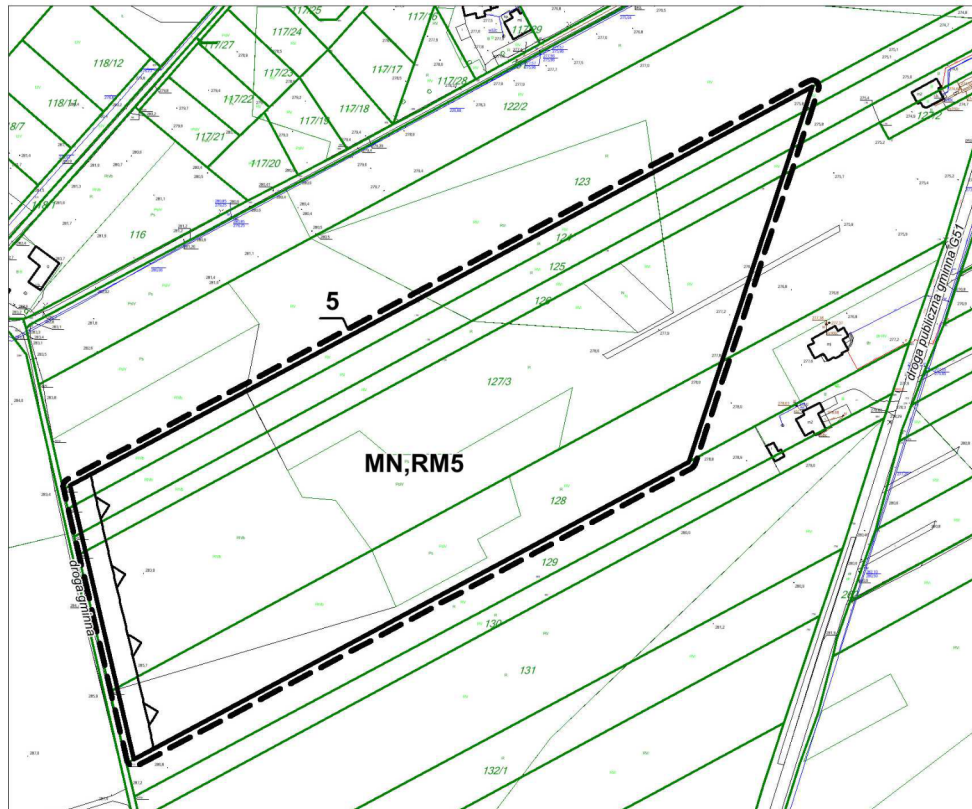
LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	NUMER PORZĄDKOWY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

**SYMBOLE LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW
WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
--	---



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/48/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 26 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wręczyca Wielka o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w miejscowościach Klepaczka, Długi Kąt, Nowiny i Puszczew (plan nr 4/18)

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945), Rada Gminy Wręczyca Wielka stwierdza, że zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie wiążą się z koniecznością realizacji i finansowania nowych, dodatkowych inwestycji w zakresie budowy nowych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy.

Dopuszczenie do zabudowy nowych terenów wiąże się z koniecznością rozbudowy gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Realizacja urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych będzie realizowana zgodnie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2018r. poz. 1152, z późn. zm.), przy finansowaniu tych inwestycji z budżetu gminy. Realizacja tych inwestycji następować będzie etapowo w dostosowaniu do:

1. zrealizowania systemu sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (z niezbędnymi przepompowniami), pozwalającymi na włączenie do tych systemów projektowanych sieci,
2. wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy,
3. wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na terenie gminy.

Gmina będzie występować o dofinansowanie projektowanych inwestycji z funduszy zewnętrznych.