



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 marca 2019 r.

Poz. 1841

UCHWAŁA NR IV/49/19 RADY GMINY WRĘCZYCA WIELKA

z dnia 26 lutego 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone
w miejscowościach: Zamłynie, Klepaczka i Czarna Wieś (plan nr 6/18)**

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
uchwala:**

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary położone w miejscowościach: Zamłynie, Klepaczka i Czarna Wieś (plan nr 6/18), zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wręczyca Wielka.

2. Plan obejmuje 3 wyodrębnione obszary, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XXX/292/18 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. 1,43 ha, położony w miejscowości Zamłynie, przy drodze powiatowej nr S2060, którego granice są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.1 do uchwały;
- 2) obszar oznaczony nr 2, o powierzchni ok. 0,50 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. 1,66 ha, położony w miejscowości Czarna Wieś przy ulicy Słonecznej, którego granice są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.3 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 3 arkuszach, stanowiący załączniki nr: 1.1, 1.2 i 1.3;

- 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 obejmujące tereny górnicze i granice udokumentowanych złóż kopalin,
 - 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,
 - e) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
 - 2) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

- b) **MN, RM** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- c) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,
- d) **P** - tereny zabudowy produkcyjnej,
- e) **PU** - tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej,
- f) **RP** - tereny rolnicze bez prawa zabudowy,
- g) **KDw** – tereny dróg wewnętrznych;

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 oznaczenie: terenu górniczego, obszaru górniczego i udokumentowanych złóż kopalin.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w tym oznaczenia:

- 1) linii elektroenergetycznej SN;
- 2) wód powierzchniowych - przylegających do obszaru objętego planem;
- 3) 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: 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 sposobu i terminu 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 11;
- 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. Ilekcioć 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 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) **mieszkanii funkcyjnym** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne lub budynki o funkcji mieszkalnej zajmowane przez osoby, których charakter pracy wymaga zajmowania mieszkania w budynku lub na terenie o funkcji innej jak mieszkaniowa;
- 10) **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;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń złożoną z roślinności niskiej, krzewów i drzew, pełniące funkcje osłonowe i ograniczające niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;
- 13) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć grunt w otoczeniu nadziemnych urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, konieczny do zapewnienia ich właściwej eksploatacji.

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 technicznych, 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 ujednolicenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami MU 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 wiatach - 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:

- 1) zwiększenie nachylenia połaci dachowych do 75° w przypadku realizacji dachów mansardowych;
- 2) realizacji na obiektach położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami: P, PU i RM dachów o geometrii i o nachyleniu połaci dachowych dostosowanej do wymagań technologicznych, w tym dachów łukowych lub szedowych.

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.

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 2016 r. 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, w szczególności poprzez uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN o szerokości 15 m (w odległości 7,5 m od osi linii w obu kierunkach).

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) nowych 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 - z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem P, w granicach których dopuszcza się w szczególności: stacje demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji, miejsca przetwarzania pojazdów, strzępiarki złomu;
- 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 - z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem P, w granicach których dopuszcza się obiekty lub instalacje związane ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów innych jak odpady ulegające biodegradacji;
- 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 terenu oznaczonego symbolem PU1 wprowadza się dodatkowo zakaz lokalizacji zabudowy produkcyjnej zaliczonej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

11. W granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, RM, MU i RM wprowadza się dodatkowo zakaz lokalizacji:

- 1) nowej zabudowy służącej produkcji rolniczej, usług i wytwórczości zaliczonej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zabudowy produkcyjnej innej niż wytwórczość.

Rozdział 4.

Sposoby zagospodarowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

§ 7. 1. Zagospodarowanie i zabudowa terenów w granicach: udokumentowanych złóż kopalin, ustanowionych obszarów lub terenów górniczych, w szczególności w zakresie dotyczącym zasad likwidacji zakładu górniczego lub jego oznaczonej części oraz rekultywacji gruntów po działalności górniczej - z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawa o geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

2. Zagospodarowanie terenów obejmujących wody powierzchniowe lub terenów przylegających do wód powierzchniowych, z uwzględnieniem zasad 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 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 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 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 50 m² nowej powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej;
- 3) dla nowej: zabudowy służącej prowadzeniu produkcji rolniczej, 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. 12a 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, 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 - 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 dopuszczanej 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:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: RM i P - 1000 m²,
 - dla pozostałych terenów - 400 m²,
 - b) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: RM i P - 25 m,
 - dla pozostałych terenów - 10 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 **MN, RM1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa – z wyłączeniem usług publicznych,
 - c) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem wytwórczości dopuszczona wyłącznie jako zabudowa uzupełniająca zabudowę zagrodową lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) lokalizacja budynków mieszkalnych dopuszczona wyłącznie w pierwszej linii zabudowy, w odległości nie większej jak 30 m od linii rozgraniczającej terenu z pasem drogowym drogi publicznej przylegającej do obszaru objętego planem,
 - c) wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej ograniczona do 10 DJP,
 - d) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej, powiatowej, 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 – 0,9,
 - 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 – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków: mieszkalnych, usługowych i związanych z prowadzeniem wytwórczości - 10 m,
 - wysokość budynków służących produkcji rolniczej – do 12 m,
 - wysokość wiat i pozostałych budynków - do 7 m.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa - w zakresie ograniczonym do zabudowy służącej produkcji rolniczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) tereny zieleni,
 - b) wody powierzchniowe;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej, z dopuszczeniem zagospodarowania terenu poprzez: urządzenie terenów zieleni lub ogrodów przydomowych oraz lokalizację zbiorników lub obiektów wymienionych w § 5 ust. 8 pkt 4 uchwały,
 - c) wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej ograniczona do 40 DJP,

- d) warunkiem lokalizacji nowych obiektów inwentarskich jest utworzenie od strony sąsiednich działek budowlanych pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4 m,
 - e) obsługa komunikacyjna: poprzez dojazdy do istniejącej drogi publicznej, powiatowej, 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 – 0,6,
 - minimalna - równa lub większa od 0,
 - 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 – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków służących produkcji rolniczej – do 12 m,
 - wysokość wiat i pozostałych budynków - do 7 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny wód powierzchniowych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu jako rolniczego, obejmującego tereny łąk trwałych i pastwisk trwałych,
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu: zachowuje się teren jako biologicznie czynny.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem oznaczonego numerem 2

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa - z wyłączeniem usług publicznych,
 - b) zabudowa produkcyjna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy wielofunkcyjnej; w granicach poszczególnych działek budowlanych dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych lub lokali o funkcji mieszkaniowej towarzyszących zabudowie usługowej lub produkcyjnej, w szczególności jako mieszkań funkcyjnych,
 - b) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej, gminnej, istniejącej po stronie wschodniej 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 – 1,2,
 - 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 14 m,
 - wysokość obiektów budowlanych ogranicza się do 30 m od poziomu terenu.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem oznaczonego numerem 3

§ 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 mieszkaniowa 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) zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem wytwórczości dopuszczona wyłącznie jako zabudowa uzupełniająca zabudowę zagrodową lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) lokalizacja budynków mieszkalnych dopuszczona wyłącznie w pierwszej linii zabudowy, w odległości nie większej jak 25 m od linii rozgraniczającej teren z pasem drogowym ulicy Słonecznej, przylegającej do obszaru objętego planem,
 - c) wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej ograniczona do 10 DJP,
 - d) obsługa komunikacyjna: z ulicy Słonecznej - istniejącej drogi publicznej, powiatowej, 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 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość – do 10 m,
 - wysokość wiat - do 7 m.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU1** i **MU2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa - z wyłączeniem usług publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenów o funkcji mieszkaniowej, z dopuszczeniem przekształcenia terenów dla funkcji mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
 - b) obsługa komunikacyjna z ulicy Słonecznej – istniejącej drogi publicznej, powiatowej, przylegającej do obszaru objętego planem;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - 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 12 m,
 - wysokość wiat - do 7 m.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PU2** i **PU3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa usługowa - z wyłączeniem usług publicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu o funkcji produkcyjnej lub usługowej, z dopuszczeniem uzupełnienia istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
 - b) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDw;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - 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 16 m,
 - wysokość obiektów budowlanych ogranicza się do 30 m od poziomu terenu.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa służąca produkcji rolniczej,
 - b) zabudowa usługowa - z wyłączeniem usług publicznych,
 - c) zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) teren przeznaczony dla lokalizacji: zabudowy służącej produkcji rolniczej, zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej,

- c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu poprzez urządzenie terenów zieleni lub ogrodów przydomowych oraz lokalizację obiektów wymienionych w §5 ust. 8 pkt 4 uchwały,
 - d) wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej ograniczona do 10 DJP,
 - e) obsługa komunikacyjna - poprzez dojazdy do ulicy Słonecznej, istniejącej drogi publicznej, powiatowej, przylegającej do obszaru objętego planem lub do drogi oznaczonej symbolem KDw;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - 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 16 m,
 - wysokość obiektów budowlanych ogranicza się do 30 m od poziomu terenu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P1** i **P2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa usługowa – z wyłączeniem usług publicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu o funkcji produkcyjnej lub usługowej, z dopuszczeniem uzupełnienia istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
 - b) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDw;
- 4) 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 - 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,8,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków i wiat - do 20 m,
 - wysokość obiektów budowlanych ogranicza się do 30 m od poziomu terenu.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa związana z prowadzeniem eksploatacji surowców mineralnych w granicach ustanowionych terenów górniczych,
 - b) tereny zieleni;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa – z wyłączeniem usług publicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu związane z prowadzoną eksploatacją surowców mineralnych; z uwzględnieniem ograniczeń przywołanych w §7 uchwały, dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę gruntów po działalności górniczej dla funkcji określonych jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - b) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDw;
- 4) 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 - równa lub większa od zera,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,8,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków i wiat - do 20 m,
 - wysokość obiektów budowlanych ogranicza się do 30 m od poziomu terenu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDw** 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 od ok. 6 m do ok. 9 m, z lokalnymi poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi publicznej,
 - b) teren przeznaczony dla lokalizacji: jezdni, poboczy lub chodników oraz 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 – dopuszcza się utwardzenie 100% powierzchni.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

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

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

§ 23. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszarów objętych planem, mocy 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. 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).

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Prubant

Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr IV/49/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 26 lutego 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
ZAMŁYNIE, KLEPACZKA I CZARNA WIEŚ
(PLAN NR 6/18)**

RYSUNEK PLANU - OBSZAR NR 1


SKALA 1 : 1000załącznik nr 1.1 do uchwały nr IV/49/19
Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 26 lutego 2019r.**LEGENDA****OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

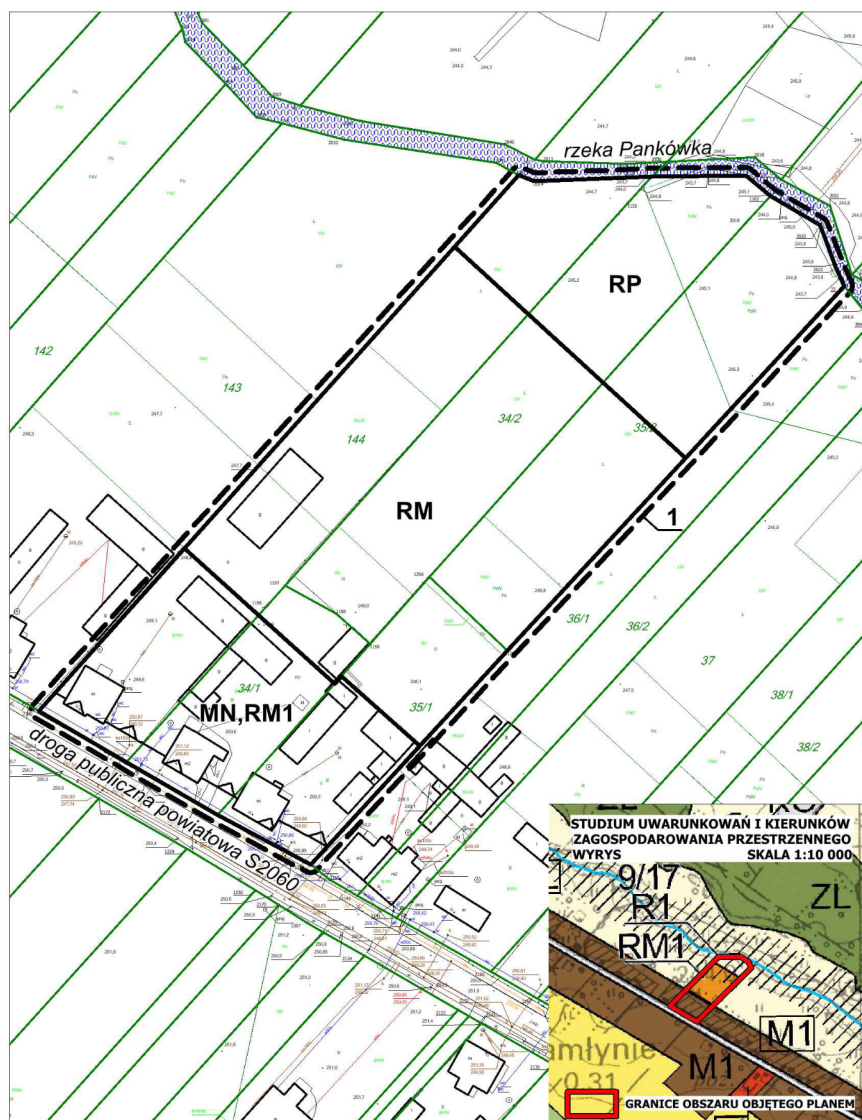
- | | |
|---|---|
|  | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
|  | NUMER PORZĄDKOWY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY |

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

- | | |
|--|---|
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ |
|  | TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ |
|  | TERENY ROLNICZE BEZ PRAWA ZABUDOWY |

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- | | |
|---|---|
|  | WODY POWIERZCHNIOWE PRZYLEGAJĄCE DO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
|---|---|

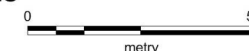


Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr IV/49/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 26 lutego 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
ZAMŁYNIE, KLEPACZKA I CZARNA WIEŚ
(PLAN NR 6/18)**

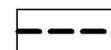


RYSUNEK PLANU - OBSZAR NR 2

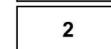
SKALA 1 : 1000

załącznik nr 1.2 do uchwały nr IV/49/19

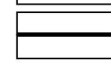
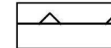
Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 26 lutego 2019r.

LEGENDA**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



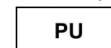
NUMER PORZĄDKOWY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA

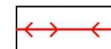
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ NAPOWIETRZNEJ
LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN

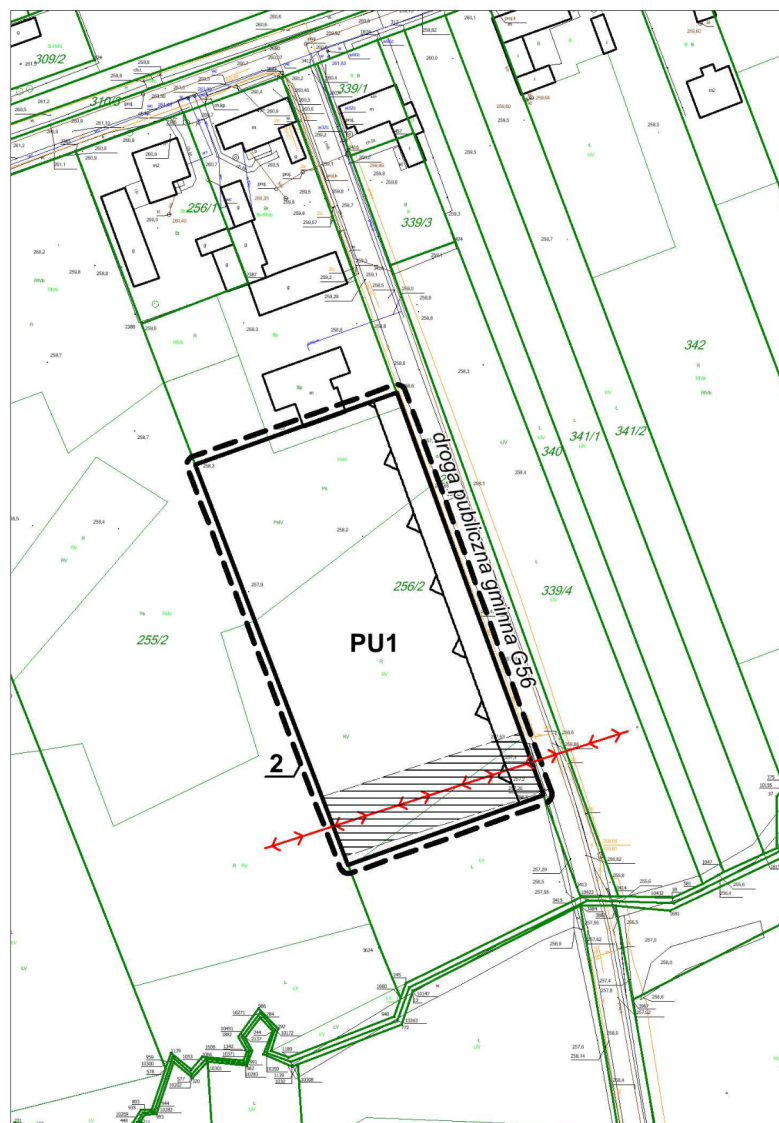
**SYMBOLS LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW
WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**



TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN

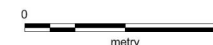


Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr IV/49/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 26 lutego 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
ZAMŁYŃIE, KLEPACZKA I CZARNA WIEŚ
(PLAN NR 6/18)**



RYSUNEK PLANU - OBSZAR NR 3

SKALA 1 : 1000

załącznik nr 1.3 do uchwały nr IV/49/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 26 lutego 2019r.

LEGENDA**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

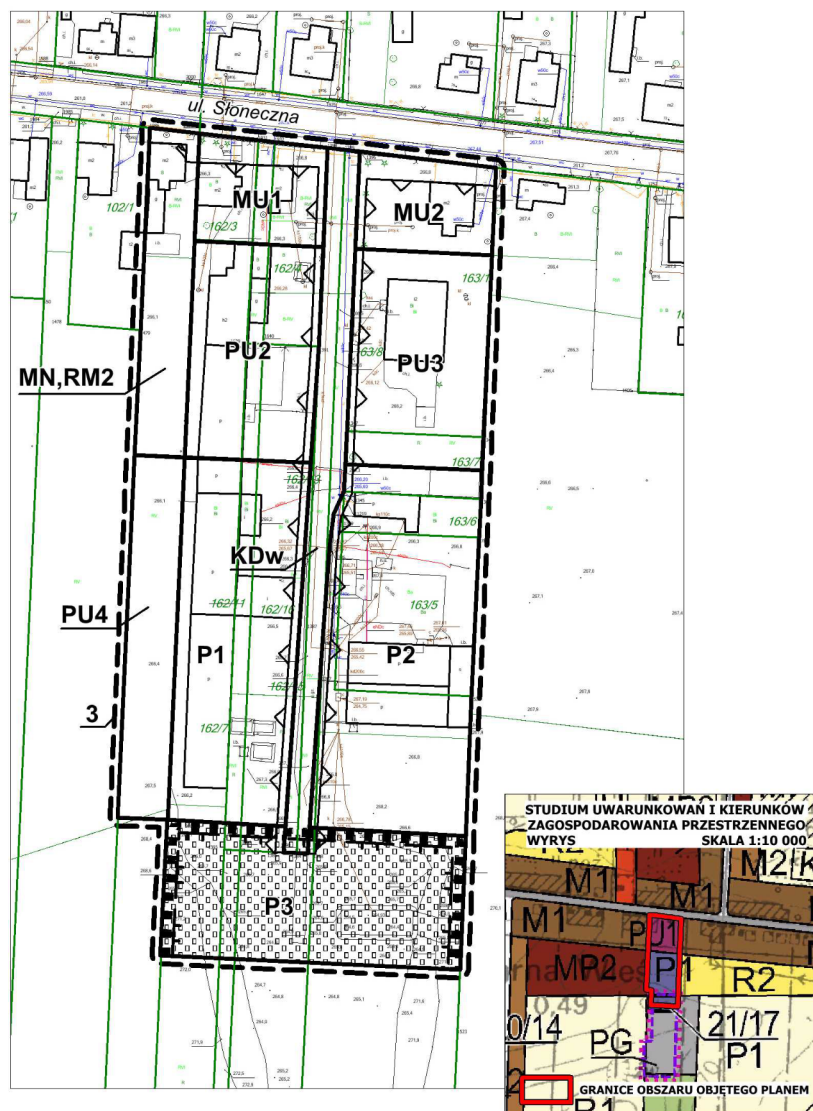
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	NUMER PORZĄDKOWY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

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

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

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

	TEREN GÓRNICZY
	OBSZAR GÓRNICZY
	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/49/19

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: Zamłynie, Klepaczka i Czarna Wieś (plan nr 6/18)

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. 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 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. 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.