



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 18 maja 2026 r.

Poz. 3222

## UCHWAŁA NR XXIV/237/26 RADY GMINY WRĘCZYCA WIELKA

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

### **w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszarów w miejscowości Szarlejka, w rejonie ulic Łukaszewicza i Wręczyckiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na wniosek inwestora z dnia 15 września 2025 r., złożony za pośrednictwem Wójta Gminy Wręczyca Wielka

### **Rada Gminy Wręczyca Wielka uchwała:**

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny, obejmujący obszary położone w gminie Wręczyca Wielka w miejscowości Szarlejka, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wręczyca Wielka.

2. Zintegrowany plan inwestycyjny sporządzony jest zgodnie z uchwałą nr XX/204/25 Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 29 grudnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszarów w miejscowości Szarlejka, w rejonie ulic Łukaszewicza i Wręczyckiej.

3. Plan obejmuje dwa wydzielone obszary, zgodne z granicami wyznaczonymi w załączniku graficznym do niniejszej uchwały, obejmującym dwa arkusze:

- 1) arkusz nr 1.1 – obszar oznaczony nr 1, położony w Szarlejce w rejonie ul. Łukaszewicza;
- 2) arkusz nr 1.2 – obszar oznaczony nr 2, położony w Szarlejce w rejonie ul. Wręczyckiej.

4. Plan składa się z integralnych części:

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

5. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, stanowiąca załącznik nr 1 (arkusze nr 1.1 i 1.2);
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, 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 i krajobrazu,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
  - c) granice i sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie 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 terenów, określające w zależności od potrzeb:
  - a) przeznaczenie terenu,
  - b) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu,
  - c) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy;
- 3) przepisy końcowe.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) oznaczenia graficzne:
  - a) granice obszarów objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) pas technologiczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - e) strefa bezpieczeństwa wzdłuż rurociągu przesyłowego dalekosiężnego, służącego do transportu ropy naftowej i produktów naftowych,
  - f) granica obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 325 Częstochowa W,
  - g) lokalizacja inwestycji uzupełniającej w postaci monitoringu gminnego;
- 2) symbole i oznaczenia graficzne określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - a) **P** – teren produkcji,
  - b) **PEF** – teren elektrowni słonecznej,
  - c) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) numery porządkowe służące identyfikacji terenu, spośród terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) oznaczenia graficzne terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: strefa bezpieczeństwa, wzdłuż dalekosiężnego ropociągu naftowego.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) linia elektroenergetyczna SN 15kV;
- 2) rurociąg przesyłowy dalekosiężny, służący do transportu ropy naftowej i produktów naftowych;
- 3) oznaczenia wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.

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

- 1) wskaźników zagospodarowania terenu lub kształtowania zabudowy dla terenów nieprzeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zasad ochrony 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 odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

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

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9;
- 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 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganych dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszarów objętych planem.

4. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego lub literowo-liczbowego, oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania oznaczeń porządkowych, służących identyfikacji poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu oznacza, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym przeznaczeniu.

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

- 1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem literowym;
- 2) **inwestycji uzupełniającej w postaci monitoringu gminnego** – należy przez to rozumieć inwestycję, która została wyznaczona w granicach obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 3) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia na powierzchni terenu budynków oraz innych nadziemnych obiektów budowlanych, którym można przypisać parametr objętości, za wyjątkiem nadziemnych obiektów niezbędnych do funkcjonowania infrastruktury technicznej takich jak: transformatory, przepompownie, hydranty, szafy (telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i gazowe);
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określone na rysunku planu w sposób graficzny linie ograniczające możliwość lokalizacji od strony przylegających dróg: obiektów i urządzenia infrastruktury technicznej o formie budynków a także niebędących budynkami stacji transformatorowych i magazynów energii oraz konstrukcji wsporczych i zewnętrznego skrajnego obrysu paneli fotowoltaicznych;
- 5) **produkcji** – należy przez to rozumieć prowadzenie produkcji przemysłowej, tj. działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, w szczególności polegających na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych, a także teren elektrowni słonecznej i teren składów i magazynów;
- 6) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć system fotowoltaiczny wraz infrastrukturą towarzyszącą; pojęcie elektrowni słonecznej jest tożsame z pojęciem elektrowni fotowoltaicznej;

- 7) **systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć system, na który składają się urządzenia, przy udziale których produkowana jest energia elektryczna z energii promieniowania słonecznego, w szczególności moduły paneli fotowoltaicznych zamontowane na konstrukcjach wsporczych wraz z instalacjami elektroenergetycznymi;
- 8) **udziale powierzchni zabudowanej systemami fotowoltaicznymi** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli do powierzchni działki budowlanej.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Wręczyca Wielka;
- 2) **rysunek planu** – oznacza część graficzną planu;
- 3) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);
- 5) **obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej** – obejmują obiekty wymienione w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399);
- 6) **przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.);
- 7) **instalacje OZE, magazyn energii, biomasa, biogaz, biogaz rolniczy, biometan, biopłynny, biowęgiel, instalacja spalania wielopaliwowego, instalacja termicznego przekształcania odpadów** – odpowiadają pojęciom zdefiniowanym i używanym w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 68);
- 8) **OZE** – stanowi skrót pojęcia „odnawialne źródła energii” zdefiniowanego w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 9) **urządzenia OZE** – stanowi skrót pojęcia „urządzenia wytwarzające energię z OZE”;
- 10) **GZWP** – stanowi skrót pojęcia „główne zbiorniki wód podziemnych” użytego w art. 329 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.).

## Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i zabudowy;
- 2) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
- 3) użytkowanie terenów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, sadów, łąk, pastwisk, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oraz gruntów pod stawami i rowami.

2. Z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych i jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami urządzeń wodnych lub melioracji wodnych;
- 4) zapewniających użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
  - a) budynków lub wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe, socjalne,
  - b) urządzeń budowlanych i budowli, w tym miejsc parkingowych oraz obiektów małej architektury.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w przypadku dopuszczenia do zagospodarowania lub lokalizacji zabudowy o więcej niż jednej funkcji w granicach terenu, dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach zagospodarowanie lub zabudowę o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie terenu lub przeznaczenie uzupełniające terenu.

4. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno harmonijnie wpisywać się w istniejącą zabudowę, z zachowaniem ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych.

5. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, wprowadza się nakaz stosowania dachów o geometrii i o nachyleniu połączeń dachowych dostosowanych do wymagań konstrukcyjnych lub technologicznych.

### **Rozdział 3.**

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

§ 6. 1. Zabudowa i zmiana zagospodarowania przy istniejących liniach i urządzeniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

2. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, w tym przy poborze wód i postępowaniu z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa budowlanego, prawa wodnego oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

3. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania w prowadzonej działalności instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska.

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

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

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

6. Obszar nr 1 położony jest w całości, a obszar nr 2 w części wskazanej na rysunku planu, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 325 Częstochowa W.

7. Zagospodarowanie powierzchni terenów pod systemami fotowoltaicznymi, winno umożliwić w maksymalnie możliwym zakresie funkcjonowanie tej powierzchni jako biologicznie czynnej.

8. Prowadzenie działalności nie może powodować:

- 1) zanieczyszczenia środowiska lub przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność;
- 2) ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości sąsiednich w sposób dotychczasowy.

9. W granicach stref wzdłuż sieci infrastruktury technicznej, wyznaczonych na rysunku planu wprowadza się zakaz:

- 1) zmiany zagospodarowania terenu na cele służące stałemu przebywaniu ludzi, w tym lokalizacji nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) sadzenia roślinności, której docelowa wysokość może przekroczyć 3 m.

10. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) instalacji i urządzeń, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 3) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) obiektów, instalacji i urządzeń służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, a w szczególności obiektów związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów ulegających biodegradacji, w tym kompostowni;
- 5) elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

#### **Rozdział 4.**

##### **Sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

§ 7. 1. Dla ochrony istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosieźnego, służącego do transportu ropy naftowej i produktów naftowych DN 250 wraz z kablem światłowodowym, odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji, stosuje się przepisy Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosieźne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r. poz. 1707).

2. Dla rurociągu DN 250 należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 12 m (po 6 m osi ropociągu). Strefa bezpieczeństwa ma być wolna od wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń, parkingów i składów.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 8. 1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem zapewniają:

- a) system dróg publicznych, w tym ul. Łukaszewicza i ul. Wręczycka, z których następuje obsługa komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne,
- b) droga wewnętrzna, stanowiąca obecnie dojazd do gruntów rolnych, przylegająca do obszaru objętego planem, oznaczonego nr 1,
- c) drogi wewnętrzne, niewydzielone ewidencyjnie i niewyznaczone na rysunku planu.

2. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy do gruntów rolnych lub działek budowlanych o parametrach dostosowanych do sposobu ich użytkowania, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 4 m.

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

4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa lub w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
  - a) dla zabudowy produkcyjnej:
    - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
    - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń przeznaczonych do obsługi klientów lub powierzchni sprzedaży w granicy działki budowlanej,

- 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych lub ciężarowych na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów lub składów w granicy działki budowlanej,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem PEF, w granicach których nie będą realizowane budynki, w tym w przypadku ich zagospodarowania jako elektrowni słonecznych, nie ustala się obowiązkowej minimalnej ilości miejsc do parkowania;
- c) 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.** Utrzymuje się istniejący w granicach obszarów objętych planem system infrastruktury technicznej, zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się modernizację, przebudowę i budowę urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zapewniających użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie, w tym przewodów i urządzeń łączących z istniejącymi układami zewnętrznymi;
- 2) niesłużących bezpośrednio do obsługi terenów objętych planem.

3. Przebudowa i budowa urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących i dopuszczonych planem obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy o drogach publicznych;
- 2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w tym poprzez ich lokalizację w granicach lub w sąsiedztwie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych – dróg, dojazdów.

4. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) jako podstawową zasadę określa się zaopatrzenie w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową;
- 2) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 3) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zapewnić poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych.

5. Odprowadzenie ścieków:

- 1) do indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków;
- 2) do systemu kanalizacji zbiorczej.

6. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) 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;
- 2) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe, z dopuszczeniem rozbudowy sieci, na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne;
- 2) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.

8. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi na zasadach określonych w przepisach przywołanych w § 6 ust. 1 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód;
- 2) 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: systemów kanalizacyjnych, rowów, cieków wodnych;
- 3) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

**§ 10.** 1. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość wydzielanych działek – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości 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 0%.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów**

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren elektrowni wiatrowych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: teren przeznaczony dla lokalizacji elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW, w tym związanych z tymi instalacjami: magazynami energii, urządzeniami infrastruktury technicznej oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 1,2
    - minimalna – 0,01
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - wiaty i budynki – do 20 m
    - systemy fotowoltaiczne – do 6 m
    - budowle – do 30 m
    - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o formie budynków – do 6 m.

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznych;
- 2) lokalizację inwestycji uzupełniającą w postaci monitoringu gminnego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) teren przeznaczony dla lokalizacji instalacji OZE:
    - o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW, w tym związanych z tymi instalacjami: magazynami energii, urządzeniami infrastruktury technicznej oraz infrastrukturą towarzyszącą,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej systemami fotowoltaicznymi – 0,8;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,20,
    - minimalna – 0,01,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - systemy fotowoltaiczne – do 6 m,
    - budowle – do 18 m,
    - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o formie budynków – do 6 m.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1-2 RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) zachowuje się istniejący rolniczy sposób zagospodarowania terenu,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków lub wiat, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9,
  - b) maksymalna wysokość budowli – do 18 m.

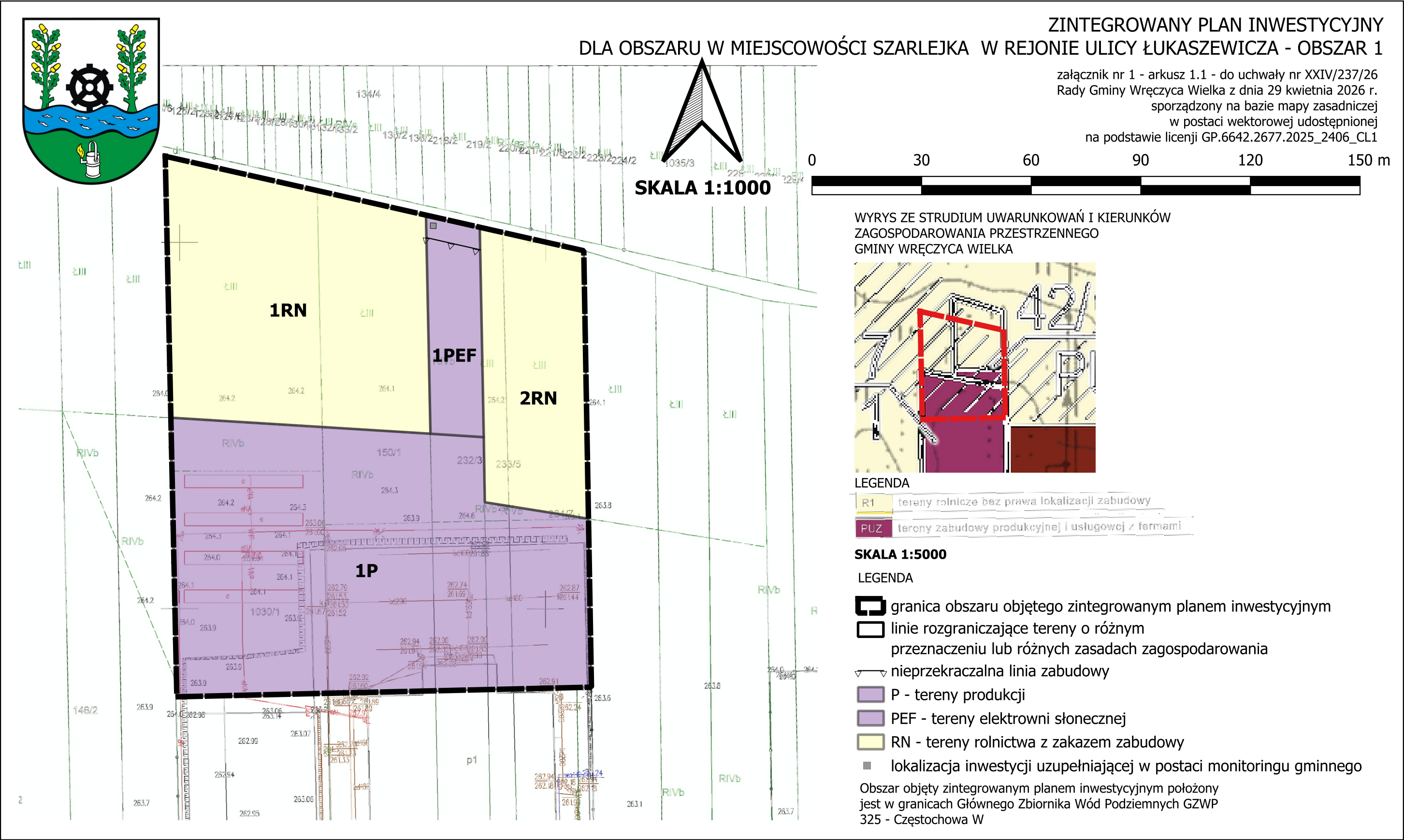
## **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

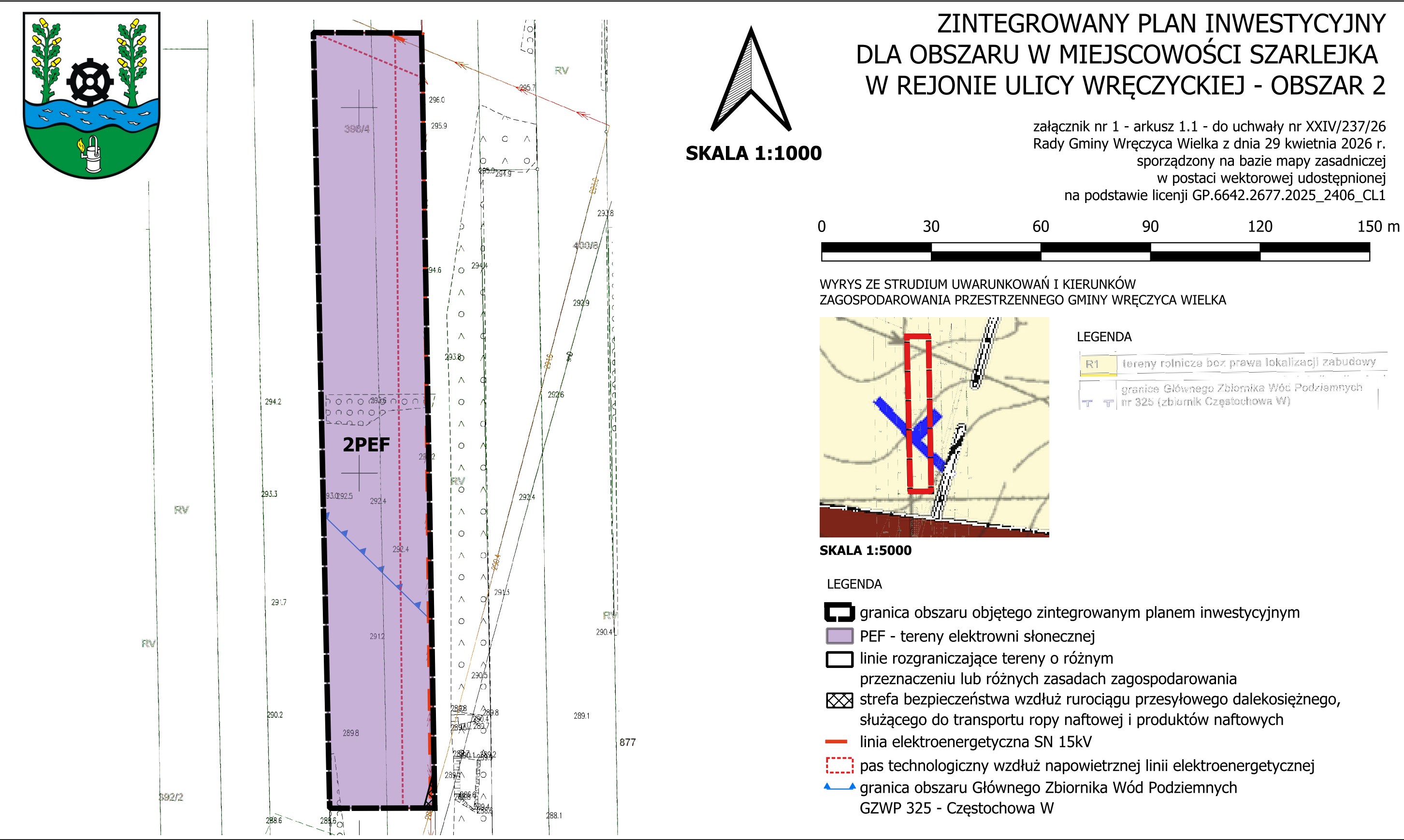
**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wręczyca Wielka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Artur Klórek**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/237/26

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

Zalacznik2.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**