

UCHWAŁA NR XXXI/320/18
RADY GMINY WRĘCZYCA WIELKA

z dnia 23 marca 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony we
Wręczycy Wielkiej w rejonie ulicy Częstochowskiej i ulicy Polnej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.), Rada Gminy Wręczycy Wielka uchwała:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony we Wręczycy Wielkiej w rejonie ulicy Częstochowskiej i ulicy Polnej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wręczycy Wielka.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,93 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XXII/210/17 Rady Gminy Wręczycy Wielka z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszaru są określone na rysunku planu.

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) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wręczycy 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 obszaru objętego 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 z określeniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 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 terenów, określające w zależności od potrzeb:
 - a) przeznaczenie terenów,

b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, poprzez określenie:

- szczegółowych zasad zagospodarowania terenów, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 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 obiektów;

3) przepisy końcowe.

3. Następujące oznaczenia są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia graficzne:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **KDw** - teren drogi wewnętrznej;

3) numer porządkowy, umieszczony za symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.

4. Na rysunku planu oznaczono graficznie objekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) **OW** - oznaczenie strefy obserwacji archeologicznej;
- 2) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od granic istniejącego cmentarza.

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

- 1) terenu istniejącego cmentarza;
- 2) lokalizacji zbiorników gazu płynnego na istniejących stacjach paliw;
- 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 obszaru objętego planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) 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 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.

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów 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. 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 obszaru objętego planem.

3. 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 ustalone planem przeznaczenie określające funkcję, której jest podporządkowane przeznaczenie terenu, określone jako dopuszczalne;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nim harmonijnie współistnieć nie kolidując lub nie uniemożliwiając zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub możliwy na warunkach ustalonych w planie, alternatywny rodzaj jego użytkowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone w niniejszej uchwale linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków oraz budowli naziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez:
 - a) elementy budynków takie jak: gzymsy, ryzality, okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, tarasy, windy, rampy, podjazdy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych,
 - b) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie usług nie obejmuje czynności polegających na wytwarzaniu dóbr materialnych;
- 8) **zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć zabudowę 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;
- 9) **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.

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 technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.);

- 4) **obiekty użyteczności publicznej** – odpowiada definicji budynku użyteczności publicznej w §3 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.);
- 6) **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. 21, 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. Wprowadza się nakaz stosowania na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na elewacji kolorystyki tynków o niskiej intensywności zabarwienia oraz stosowania koloru pokrycia dachowego nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem zastosowania ciemnych kolorów pokrycia dachowego, a w szczególności grafitowego.

3. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórze istniejących obiektów budowlanych.

4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 14 m.

5. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach planu wysokość budynków, 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) elementów takich jak świetliki dachowe oraz urządzeń innych niż wymienione w pkt 1, pod warunkiem, że ich wysokość nie przekroczy 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.

6. 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.

7. W granicach terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 2) niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami urządzeń wodnych;
- 3) zapewniających użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych, magazynowych,
 - b) budynków zaplecza administracyjno-socjalnego,
 - c) miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej - dystrybucyjnych,
 - e) urządzeń budowlanych i budowli.

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 instalacji oraz technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska.

2. 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 z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

3. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu z wodami deszczowymi, roztopowymi i ściekami, odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji stosuje się wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego, w tym 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 Kocinka i zlewni zbiornika wód podziemnych nr PLGW600099 (obszaru chronionego jako jednolita część wód, przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia).

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 na działkach przylegających do działek budowlanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej i parkingowej niekolidującej z zabudową mieszkaniową.

8. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych 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);
- 2) składów, baz, obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;
- 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 lub 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: sieci przesyłowych lub innych urządzeń infrastruktury technicznej przesyłowych.

Rozdział 4.

Sposoby zagospodarowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych z określeniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. Realizacja robót ziemnych w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefie obserwacji archeologicznej OW - obszaru chronionego ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - z zachowaniem zasad ustalonych w art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.).

§ 8. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od granic istniejącego cmentarza:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze;
- 2) warunkiem lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności jest podłączenie do sieci wodociągowej wszystkich budynków o tych funkcjach korzystających z wody.

§ 9. Lokalizacja nowej zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem MN1, w szczególności: budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub obiektów użyteczności publicznej - z uwzględnieniem ograniczeń jakie mogą wynikać z istniejącej zabudowy stacji paliw, w szczególności z uwzględnieniem regulacji zawartych w przepisach Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1853).

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące drogi:

- 1) droga wewnętrzna - położona w granicach obszaru objętego planem;
 - 2) ulica Częstochowska - droga publiczna, wojewódzka - przylegająca do obszaru objętego planem.
2. 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 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej i związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej 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,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych / 1 nieruchomość;
 - 3) 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222, z późn. zm.).

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) zaopatrzenie w wodę -
 - a) z sieci wodociągowych, z wykorzystaniem istniejącej w granicach obszaru objętego planem sieci wodociągowej Ø125,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji w obszarze objętego planem w sąsiedztwie cmentarza,
 - 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 oraz projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne, z dopuszczeniem realizacji sieci i urządzeń jako: nadziemnych, naziemnych lub podziemnych;
- 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 Prawa ochrony środowiska;
- 5) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące oraz projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem realizacji linii i urządzeń jako: nadziemnych, naziemnych lub podziemnych;
- 6) odprowadzanie ścieków – do systemu kanalizacji zbiorczej, pod warunkiem rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, z wykorzystaniem sieci kanalizacji sanitarnej Ø200 istniejącej w granicach obszaru objętego planem;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków, z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego oraz w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, z zastosowaniem rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości z dopuszczeniem:

- 1) odprowadzenia nadmiaru wód do rowów lub wód powierzchniowych, z zabezpieczeniem czystości wód odbiorników, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego;
- 2) realizacji w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie kanalizacji deszczowej.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym istniejących sieci.

4. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować ograniczeń w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zapewniających użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie – w granicach poszczególnych terenów;
- 2) nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu - w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - a) KDw,
 - b) MN1 - pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a granicą obszaru objętego planem od strony pasa drogowego ulicy Częstochowskiej,
 - c) MN1, MN2 i MN3 - pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi z terenem oznaczonym symbolem KDw.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. 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 - 20 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

§ 13. 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 terenów objętych planem

§ 14. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MN1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu w odległości:
 - 18 m od granicy obszaru objętego planem od strony pasa drogowego ulicy Częstochowskiej (przylegającej do obszaru objętego planem),
 - 4 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw,
 - b) lokalizacja budynków jako wolno stojących lub jako zabudowy zbliżniaczonej;
 - 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 budynków mieszkalnych, usługowych i związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - do 12 m,
 - wysokość wiat i pozostałych budynków - do 7 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 18,0 m,
 - e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - wiat i budynków pozostałych – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN2** i **MN3** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw,

- b) lokalizacja budynków jako wolno stojących lub jako zabudowy zbliżnionej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,60,
 - 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 – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych - do 10 m,
 - wysokość wiat i pozostałych budynków - do 6 m,
 - e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - wiat i budynków pozostałych – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w jego użytkowaniu :
 - a) droga jednojezdniowa, o dwu pasach ruchu, z realizacją chodnika jednostronnego,
 - b) dopuszcza się realizację drogi jako jednoprzestrzennej, bez wyodrębnionej jezdni i chodników (jako ciągu pieszo-jezdniowego),
 - c) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i zjazdu na drogę publiczną – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w granicach pasa drogowego dopuszcza się - oprócz budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego - lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - e) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 20%.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

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

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

§ 18. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego 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

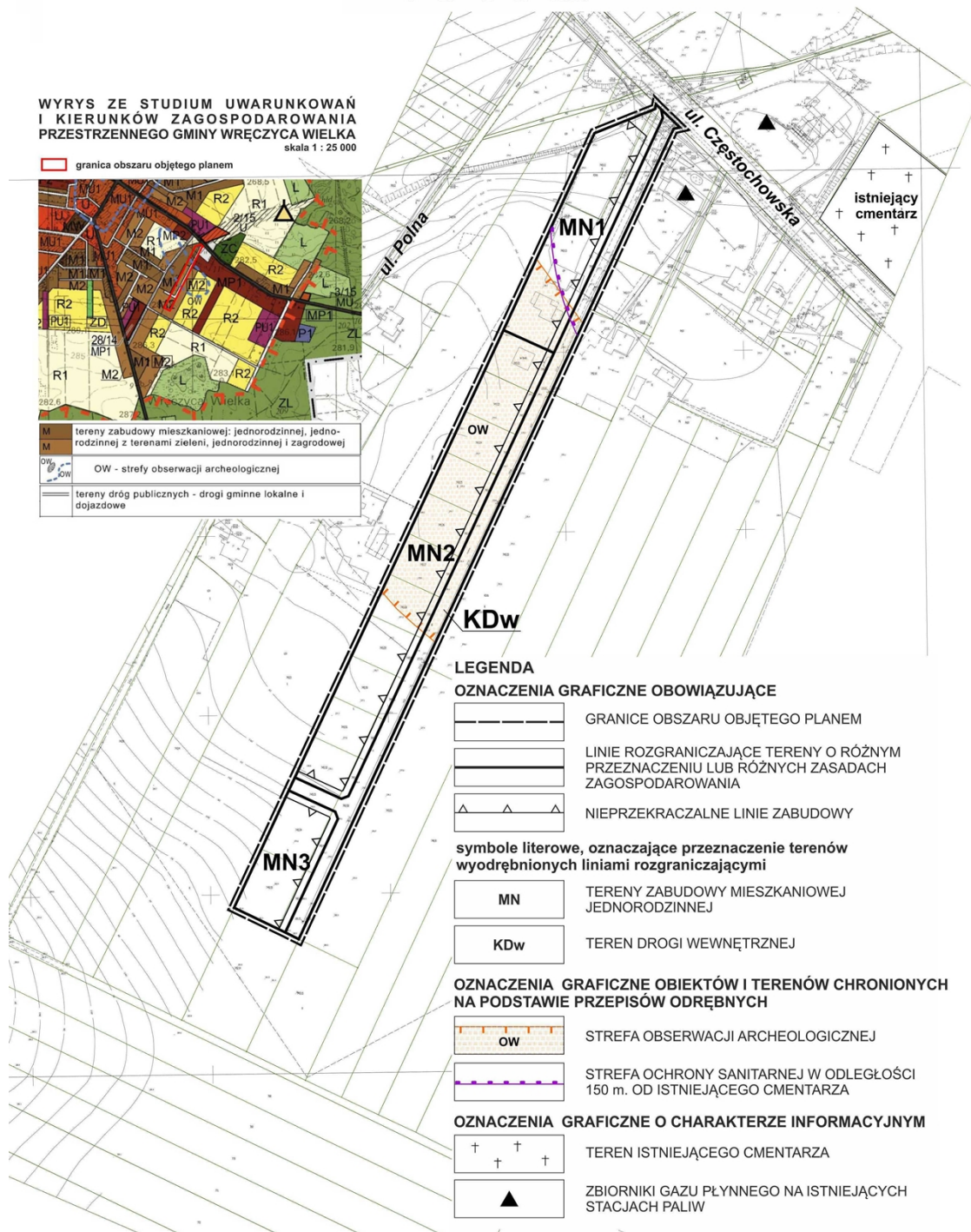
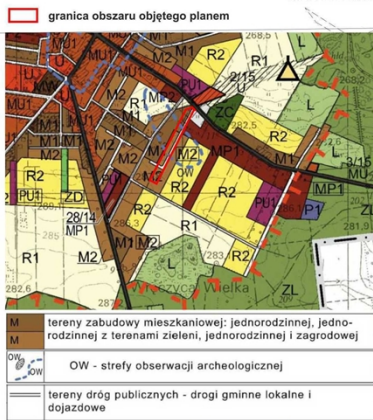
Marek Prubant

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/320/18
 Rady Gminy Wręczyca Wielka
 z dnia 23 marca 2018 r.

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 OBEJMUJĄCY OBSZAR POŁOŻONY WE WRĘCZYCY WIELKIEJ
 W REJONIE ULICY CZĘSTOCHOWSKIEJ I POLNEJ
 RYSUNEK PLANU
 WYDRUK W SKALI 1 : 2 000**



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY WRĘCZYCA WIELKA**
 skala 1 : 25 000



LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE 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
- K Dw** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 150 m. OD ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- TEREN ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA
- ZBIORNIKI GAZU PŁYNNEGO NA ISTNIEJĄCYCH STACJACH PALIW

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/320/18

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 23 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wręczyca Wielka o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony we Wręcycy Wielkiej w rejonie ulicy Częstochowskiej i ulicy Polnej oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wręczyca Wielka o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony we Wręcycy Wielkiej w rejonie ulicy Częstochowskiej i ulicy Polnej oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) Rada Gminy Wręczyca Wielka stwierdza, że zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie wiążą się z koniecznością realizacji lub finansowania dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.