

UCHWAŁA NR XII/116/19
RADY GMINY WRĘCZYCA WIELKA

z dnia 25 października 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone
w miejscowościach Grodzisko i Pierzchno (plan nr 9/18)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 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 Grodzisko i Pierzchno (plan nr 9/18), zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wręczyca Wielka.

2. Plan obejmuje 6 wyodrębnionych obszarów, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XXX/295/18 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. 1,9 ha, położony w miejscowości Grodzisko, przy ulicy Zielonej, którego granice są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.1 do uchwały;
- 2) obszar oznaczony nr 2, o powierzchni ok. 0,19 ha, położony w miejscowości Grodzisko, przy ulicy Strażackiej, którego granice są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.2 do uchwały;
- 3) obszar oznaczony nr 3, o powierzchni ok. 1,1 ha, położony w miejscowości Grodzisko przy ulicy Jana Pawła II, którego granice są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.3 do uchwały;
- 4) obszar oznaczony nr 4, o powierzchni ok. 0,33 ha, położony w miejscowości Grodzisko przy ulicach Kłobuckiej, Floriańskiej i Ogrodowej, którego granice są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.4 do uchwały;
- 5) obszar oznaczony nr 5, o powierzchni ok. 0,66 ha, położony w miejscowości Grodzisko, przy ulicy Kalejskiej, którego granice są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.5 do uchwały;
- 6) obszar oznaczony nr 6, o powierzchni ok. 0,38 ha, położony w miejscowości Pierzchno w rejonie ulicy Leśnej, którego granice są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.6 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 6 arkuszach, stanowiący załączniki nr: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 i 1.6;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wręczyca Wielka o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2.

§ 2. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszarów objętych planem, ustanawiające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

- c) sposoby zagospodarowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - g) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych obszarów, określające dla poszczególnych terenów, w zależności od potrzeb:
- a) przeznaczenie terenów,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, poprzez określenie:
 - szczegółowych zasad zagospodarowania terenów,
 - ograniczeń lub zakazu zabudowy,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy ustalające:
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty lub parametry obiektów;
- 3) przepisy końcowe.

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

- 1) oznaczenia graficzne:
- a) granice obszaru objętego planem,
 - b) numer porządkowy obszaru objętego planem,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 2) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
- a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN, RM** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
 - c) **MR, U** - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i usługowej,
 - d) **Kd** - tereny parkingów,
 - e) **KDw** - tereny dróg wewnętrznych,
 - f) **KDI** - tereny dróg publicznych - drogi lokalne,
 - g) **KDd** -- tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe,
 - h) **WS** – tereny wód powierzchniowych - rowy i cieki wodne;
- 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 obszar zmeliorowany.

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

- 1) linii elektroenergetycznej SN;
- 2) linii elektroenergetycznej WN z pasem technologicznym – przylegającej do obszaru objętego planem;
- 3) wód powierzchniowych - przylegających do obszaru objętego planem;
- 4) wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.

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

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

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

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 7;
- 2) szczegółowych, określonych w rozdziałach od 9 do 14;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

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

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszarów objętych planem.

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

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu, mogące harmonijnie współistnieć i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;

- 5) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, w szczególności polegających wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych;
- 6) **wytwórczości** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej obejmującej działalność produkcyjną o niewielkiej skali, w szczególności obejmującą działalność rzemieślniczą, w której jest zatrudnionych średniorocznie mniej niż 10 pracowników / 1 zmianę, nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” nie obejmuje działalności zdefiniowanych jako „produkcja” lub „wytwórczość”;
- 8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej z zakresu: kultury, sztuki, sportu oraz obsługi bankowej i pocztowej a także publicznych usług: administracji, nauki, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji od strony: wód powierzchniowych, dróg publicznych oraz wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, nowych budynków oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez:
 - a) elementy budynków takie jak: balkony, wykusze, tarasy, okapy, zadaszenia, schody zewnętrzne, rampy, zjazdy do garaży oraz podesty, pochylnie i windy dla niepełnosprawnych,
 - b) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni złożoną z roślinności niskiej, krzewów i drzew, pełniące funkcje osłonowe i ograniczające niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;
- 12) **starodrzewie** – należy przez to rozumieć drzewostan lub pojedyncze drzewa, które przekroczyły fazę kulminacji przyrostu lub osiągnęły wiek rębności w rozumieniu przepisów o gospodarce leśnej;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- 4) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.);
- 5) **zabudowa zagrodowa** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w §3 pkt 3 Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **DJP** – odpowiada pojęciu „duże jednostki przeliczeniowe” stosowanego w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- 7) **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 2019 r. poz. 701, z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład 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. 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 i 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 wiat - dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki.

4. Dopuszcza się zwiększenie nachylenia połaci dachowych do 75° w przypadku realizacji dachów mansardowych.

5. Wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

6. 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.

7. 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.

8. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 16 m od poziomemu terenu.

9. 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 dopuszczonej planem.

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 lub wytwórczości) 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 emisję zanieczyszczeń związane z ogrzewaniem lub wentylacją.

2. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego oraz przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, a w szczególności uwzględnia się cele środowiskowe i działania przyjęte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967) dla zlewni potoku Kocinka oraz 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).

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

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

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

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

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

7. Warunkiem lokalizacji nowej zabudowy usługowej lub zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości 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 2019 r. poz.1396, z późn. zm.).

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

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) usług i wytwórczości zaliczonej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) zabudowy produkcyjnej innej niż wytwórczość;
- 4) 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;
- 5) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku o funkcji handlowo-usługowej nie może przekroczyć powierzchni 400 m²;
- 6) obiektów lub instalacji związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami oraz kompostowni i biogazowni;
- 7) elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 8) powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci przesyłowych.

Rozdział 4.

Sposoby zagospodarowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) z zachowaniem zasad określonych w: art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068, z późn. zm.);
- 2) w sposób zapewniający widoczność na skrzyżowaniach dróg.

7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

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

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) jako podstawową zasadę określa się zaopatrzenia w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o sieci wodociągowe istniejące w granicach obszarów objętych planem oraz w drogach sąsiadujących z obszarami objętymi planem, z dopuszczeniem rozbudowy sieci,
 - b) do czasu realizacji urządzeń wodociagowych 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 wodociagowych 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 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 dopuszczonej planem zabudowy (w tym od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich;
- 3) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w tym poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów, w szczególności pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi obszary objęte planem.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość wydzielanych działek - 1000 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

§ 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 mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa usługowa – z wyłączeniem usług publicznych,
 - c) tereny zieleni;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę poszczególnych działek budowlanych dla funkcji określanych jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne terenu,
 - b) warunkiem lokalizacji zabudowy usługowej lub zabudowy inwentarskiej jest utworzenie od strony sąsiednich działek budowlanych pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4 m,
 - c) wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej ograniczona do 10 DJP,
 - d) obsługa komunikacyjna: poprzez projektowany układ dróg dojazdowych włączonych do ulic Zielonej i Ogrodowej (istniejących poza granicami obszaru objętego planem dróg publicznych – gminnej i powiatowej);
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,20,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków – do 10 m,
 - wysokość wiat - do 7 m.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDd1** i **KDd2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz wskaźniki zagospodarowania terenów z określeniem parametrów obiektów:
 - a) klasa techniczna drogi – droga dojazdowa,
 - b) pasy terenu przeznaczone dla poszerzenia istniejących pasów drogowych,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 5 m – dotyczy terenu oznaczonego symbolem KDd1,
 - 2,5 m – dotyczy terenu oznaczonego symbolem KDd2,
 - d) tereny przeznaczone dla lokalizacji: poboczy, chodników, ścieżek rowerowych, zjazdów, pasów postojowych lub urządzenia terenu zielenią,
 - e) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem oznaczonego numerem 2

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa – z wyłączeniem usług publicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren wyznaczony jako poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich,

- b) obsługa komunikacyjna z ulicy Strażackiej - istniejącej drogi publicznej, gminnej, przylegającej do obszaru objętego planem;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna - 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,20,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków - do 9 m,
 - wysokość wiat - do 6 m.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem oznaczonego numerem 3

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa usługowa – z wyłączeniem usług publicznych,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - d) tereny zieleni;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę poszczególnych działek budowlanych dla funkcji określanych jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne terenu,
 - b) projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu winny uwzględniać występujące warunki hydrogeologiczne, z zabezpieczeniem projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przed skutkami zalania wodami,
 - c) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem **KDd3** – ulicy Jana Pawła II, istniejącej drogi, publicznej, gminnej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,60,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,20,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego - do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków – do 9 m,
 - wysokość wiat - do 6 m.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDd3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w jego użytkowaniu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z określeniem parametrów obiektu:
 - a) klasa techniczna drogi – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6 m do 10 m,
 - c) teren przeznaczony dla lokalizacji jezdni, poboczy, chodników, zjazdów; dopuszcza się realizację drogi jako jednoprzestrzennej,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDd4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w jego użytkowaniu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z określeniem parametrów obiektu:
 - a) klasa techniczna drogi – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - c) teren przeznaczony dla lokalizacji jezdni, poboczy, chodników, zjazdów, pasów postojowych,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem oznaczonego numerem 4

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny parkingów;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w jego użytkowaniu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z określeniem parametrów obiektów:
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg przylegających do obszaru objętego planem:
 - z ulicy Ogrodowej - drogi publicznej, gminnej,
 - z ulicy Kłobuckiej – drogi publicznej, wojewódzkiej, z zachowaniem zasad określonych w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - c) wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu z poszanowaniem istniejących drzew, szczególnie z zachowaniem istniejącego starodrzewu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 30% terenu.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem oznaczonego numerem 5

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

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

- b) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości dopuszczona wyłącznie jako zabudowa uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową,
 - c) wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej ograniczona do 10 DJP,
 - d) obsługa komunikacyjna z ulicy Kalejskiej - istniejącej drogi, publicznej, gminnej, przylegającej do obszaru objętego planem;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,75,
 - minimalna - 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków - do 10 m,
 - wysokość wiat - do 7 m.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD11** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w jego użytkowaniu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z określeniem parametrów obiektu:
 - a) klasa techniczna drogi – droga lokalna,
 - b) pas terenu o szerokości 3 m, przeznaczony dla poszerzenia istniejącego pasa drogowego drogi publicznej, gminnej (ulicy Kalejskiej),
 - c) teren przeznaczony dla lokalizacji: poboczy, chodników, ścieżek rowerowych, zjazdów, pasów postojowych lub urządzenia terenu zielenią,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

Rozdział 14.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem oznaczonego numerem 6

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN2** i **MN3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa usługowa – z wyłączeniem usług publicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę poszczególnych działek budowlanych dla funkcji określonych jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne terenu,
 - b) projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu winny uwzględniać występujące warunki hydrogeologiczne,
 - c) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej, gminnej, przylegającej do obszaru objętego planem;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna - 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,20,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków - do 10 m,
 - wysokość wiat - do 7 m.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **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 – ok. 5 m,
 - b) teren przeznaczony dla 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.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD12** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w jego użytkowaniu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z określeniem parametrów obiektu:
 - a) klasa techniczna drogi – droga lokalna,
 - b) pas terenu o szerokości od 3 m do 4 m, przeznaczony dla poszerzenia istniejącego pasa drogowego drogi publicznej, gminnej,
 - c) teren przeznaczony dla lokalizacji: poboczy, chodników, ścieżek rowerowych, zjazdów, pasów postojowych lub urządzenia terenu zielenią,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych – rowy i ciekі wodne;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako terenu wód powierzchniowych wraz z towarzyszącą zielenią – obudową biologiczną rowów i cieków wodnych,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu: zachowuje się teren jako biologicznie czynny.

Rozdział 15.

Przepisy końcowe

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

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

§ 26. 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 XII/116/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 25 października 2019 r.

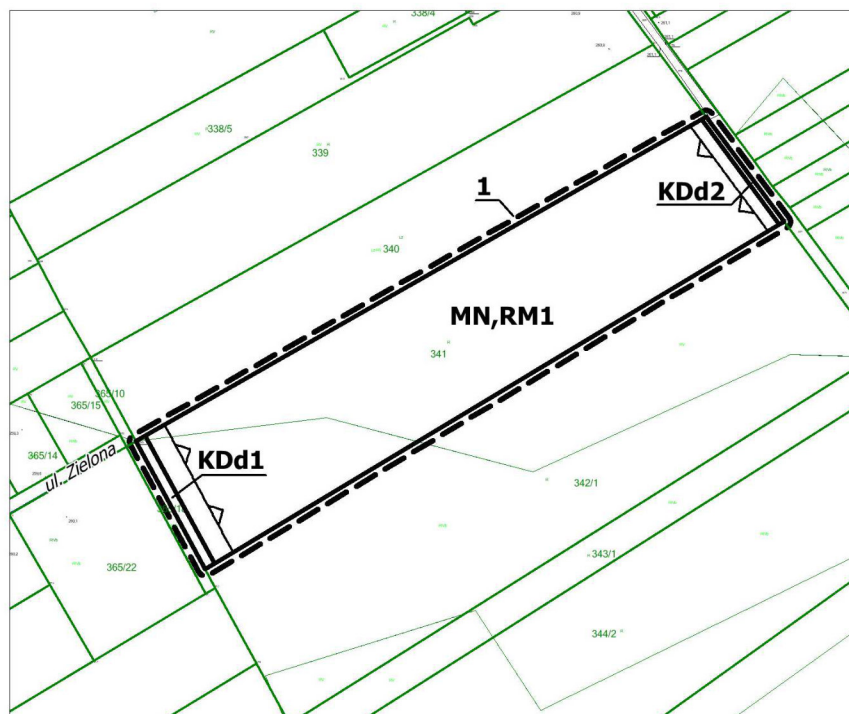
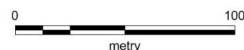
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
GRODZISKO I PIERZCHNO
(PLAN NR 9/18)**

RYSUNEK PLANU - OBSZAR NR 1

WYDRUK W SKALI 1 : 2000

załącznik nr 1.1 do uchwały nr XII/116/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 25 października 2019r.



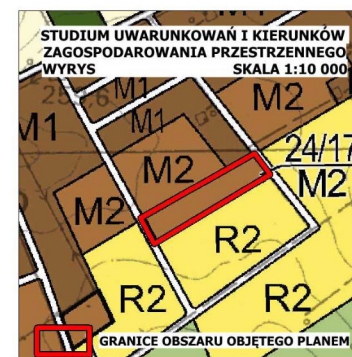
LEGENDA

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 DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI DOJAZDOWE



Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr XII/116/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

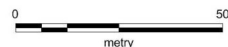
z dnia 25 października 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
GRODZISKO I PIERZCHNO
(PLAN NR 9/18)**

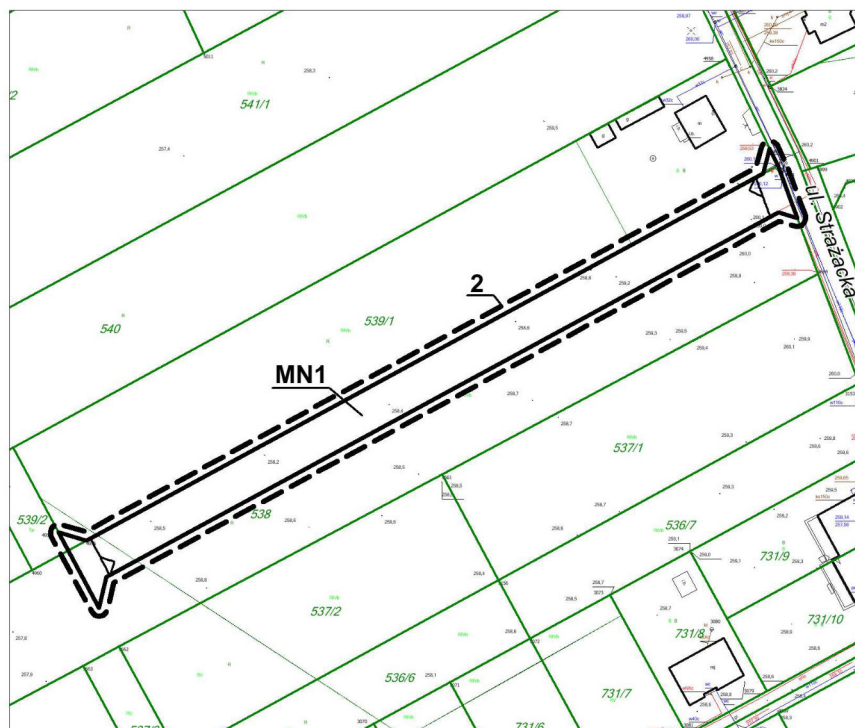
RYSunek PLANU - OBSZAR NR 2

załącznik nr 1.2 do uchwały nr XII/116/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 25 października 2019r.



SKALA 1 : 1000

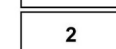


LEGENDA

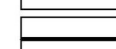
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



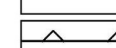
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



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

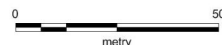


Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr XII/116/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 25 października 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
GRODZISKO I PIERZCHNO
(PLAN NR 9/18)**



RYSUNEK PLANU - OBSZAR NR 3

SKALA 1 : 1000

załącznik nr 1.3 do uchwały nr XII/116/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 25 października 2019r.

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

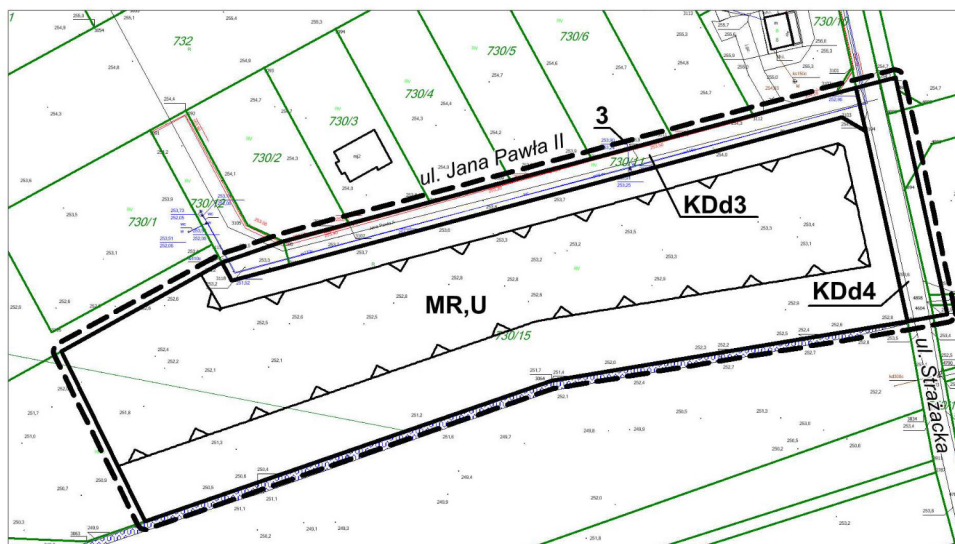
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	NUMER PORZĄDKOWY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

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

	TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ I USŁUGOWEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI DOJAZDOWE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

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



Załącznik Nr 1.4 do uchwały Nr XII/116/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 25 października 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
GRODZISKO I PIERZCHNO
(PLAN NR 9/18)**



RYSUNEK PLANU - OBSZAR NR 4

SKALA 1 : 1000

załącznik nr 1.4 do uchwały nr XII/116/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 25 października 2019r.

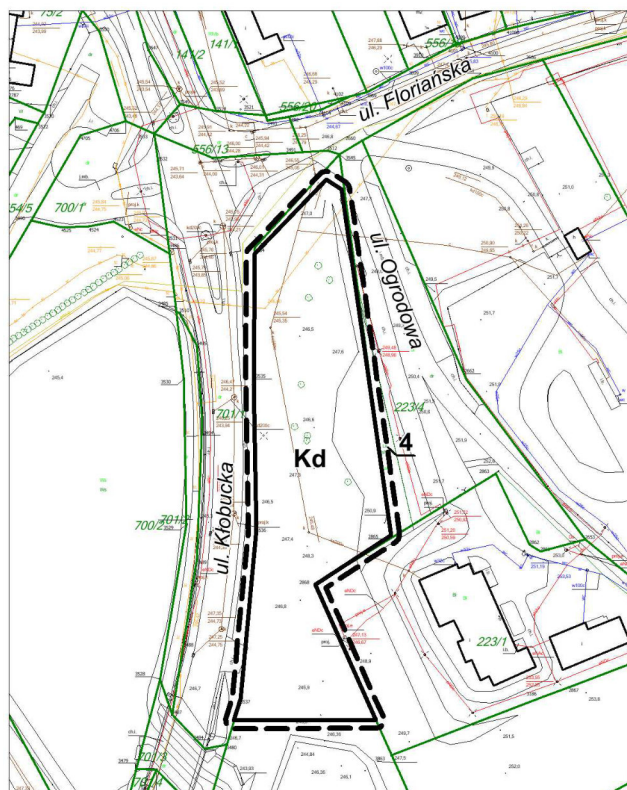
LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

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

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

	TERENY PARKINGÓW
--	------------------

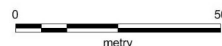


Załącznik Nr 1.5 do uchwały Nr XII/116/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 25 października 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
GRODZISKO I PIERZCHNO
(PLAN NR 9/18)**

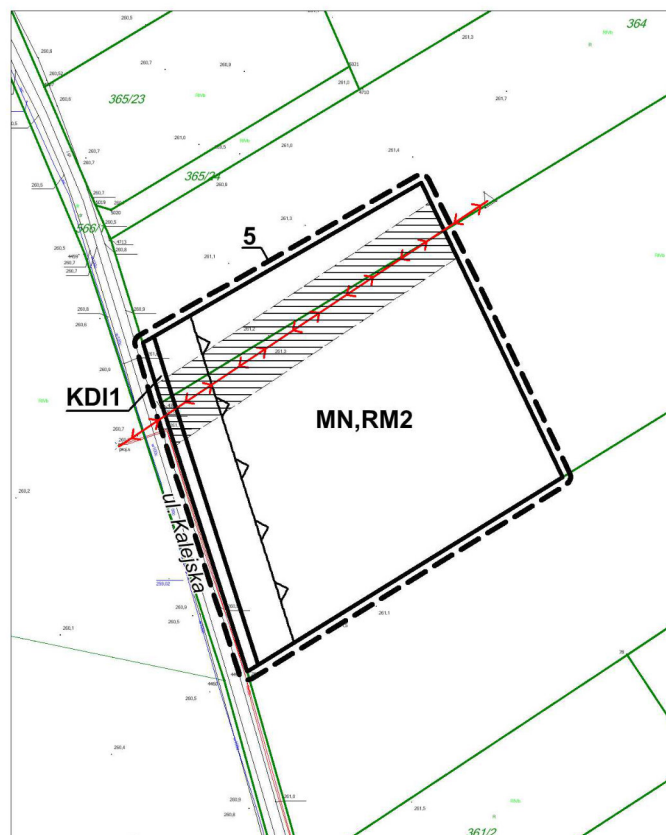


RYSUNEK PLANU - OBSZAR NR 5

SKALA 1 : 1000

załącznik nr 1.5 do uchwały nr XII/116/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 25 października 2019r.



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

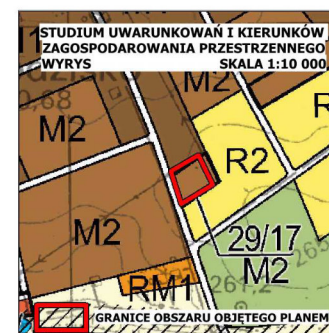
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	NUMER PORZĄDKOWY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN

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

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
--	------------------------------

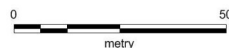


Załącznik Nr 1.6 do uchwały Nr XII/116/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka

z dnia 25 października 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH
GRODZISKO I PIERZCHNO
(PLAN NR 9/18)**

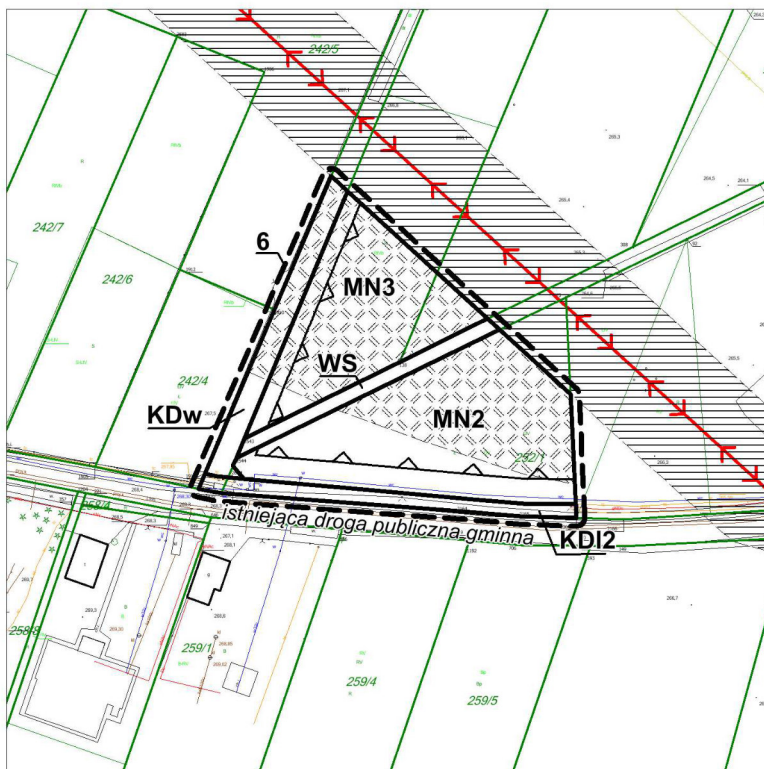


RYСУNEK PLANU - OBSZAR NR 6

SKALA 1 : 1000

załącznik nr 1.6 do uchwały nr XII/116/19

Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 25 października 2019r.



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

	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
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI LOKALNE
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - ROWY I CIEKI WODNE

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

	OBSZAR ZMELIOROWANY
--	---------------------

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN Z PASEM TECHNOLOGICZNYM - PRZYLEGAJĄCA DO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
--	--



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 Grodzisko i Pierzchno (plan nr 9/18)

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945, z późn. zm.), Rada Gminy Wręczyca Wielka stwierdza, że zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą wiążą się z koniecznością realizacji i finansowania nowych, dodatkowych inwestycji w zakresie budowy nowych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy - związane z koniecznością wydzieleni wraz z przejęciem na mienie gminy pasów terenów niezbędnych do realizacji docelowo układu dróg gminnych dojazdowych lub lokalnych w rejonach ulic: Zielonej, Jana Pawła II, Strażackiej i Kaledzkiej w Grodzisku oraz w rejonie ulicy Leśnej w Pierzchnie - z docelową budową tych dróg.

Inwestycje te będą realizowane przez Gminę i finansowane z budżetu Gminy. Realizacja tych inwestycji następować będzie etapowo w dostosowaniu do:

- 1) wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy;
- 2) planów rozwoju sieci drogowej.

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

Realizacja urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych będzie realizowana zgodnie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2019r. poz. 1437, 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.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wręczyca Wielka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w miejscowościach Grodzisko i Pierzchno (plan nr 9/18)

1. Rada Gminy Wręczyca Wielka, 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, z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w miejscowościach Grodzisko i Pierzchno (plan nr 9/18), postanawia o ich nieuwzględnieniu.

2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 11 stycznia do 1 lutego 2019 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Lista uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego 6 obszarów położonych w miejscowościach Grodzisko i Pierzchno (plan nr 9/18)

L p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię i adres zgłaszającego	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dot.	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwagi
1	2	3	4	5	6	11
1	14.02. 2019	2 osoby fizyczne	Prośba o zmianę linii zabudowy od strony działki 702 w sposób określony graficznie na mapie (zmniejszenie odległości zabudowy od strony wód powierzchniowych, z 15m na ok. 3-5m). Wniosek został uzasadniony tym, że wzdłuż działki 702 został wykonany rów odwadniający, więc działka nr 730/15 znajduje się na terenie nie zagrażającym zalewowi. Przesunięcie linii zabudowy pozwoli na wykorzystanie terenu do zabudowy bliźniaczej jednorodzinnej.	730/15	MR,U - przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej; przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa (bez usług publicznych), zabudowa zamieszkania zbiorowego, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zieleni; projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu winny uwzględniać występujące warunki hydrogeologiczne, z zabezpieczeniem przed skutkami zalania wodami; intensywność zabudowy do 0,6; wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 0,2; minimalny udział pow. biologicznie czynnej 50%; wysokość budynków 9-12m	Uwzględnienie złożonego wniosku uzależnione jest od zmiany stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska Teren działki 730/15 w całości znajduje się na obrzeżach korytarzy ekologicznych - migracji ssaków kopytnych K/LGL-N i drapieżnych D/LGL-N. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, zaopiniował pozytywnie możliwość lokalizacji zabudowy w granicach działki 730/15, ze względu na pozostawienie szerokiego pasa terenu wolnego od zabudowy od strony południowej (wyznaczenie na rysunku planu liniami zabudowy strefy buforowej pozwalającej na zachowanie drożności i funkcjonalności ww. korytarzy ekologicznych).