
PLAN OGÓLNY GMINY REŃSKA WIEŚ

UZASADNIENIE



REŃSKA WIEŚ, CZERWIEC 2026

Autorzy opracowania:

mgr inż. Grzegorz Kołosionek – Z-545

mgr inż. Aleksandra Pilch

mgr inż. Katarzyna Spalek

mgr inż. Natalia Żyła

inż. Wioletta Hanusiewicz

Opracowania środowiskowe:

dr Grzegorz Synowiec

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I UWARUNKOWANIA.....	4
1.1. PODSTAWA FORMALNA I PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	5
1.2. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY	5
1.3. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	8
1.4. FORMY OCHRONY PRZYRODY I ICH OTULINY	8
1.5. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 m OD STOPY WAŁU	9
1.6. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	9
1.7. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	10
1.8. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	11
1.9. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.....	11
1.10. TERENY I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	11
1.11. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.....	12
1.12. OBSZARY UZDROWISK I OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	12
1.13. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 r. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	12
1.14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	16
1.15. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	16
1.16. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	17
1.17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	17
1.18. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	17
1.19. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI I POZA AGLOMERACJĄ.....	19
1.20. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	19
1.21. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	20
1.22. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	20
1.23. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	20
1.24. REKOMENDACJE I WNIOSEK ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	22
ROZDZIAŁ II UZASADNIENIE.....	24
1.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ	25
1.1.1. PODSTAWA PRAWNA	25
1.1.2. DANE	25

1.1.3. PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ P ₂₀	27
1.1.4. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ WYRAŻONE W LICZBIE MIESZKAŃCÓW	28
1.1.5. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	28
1.1.6. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ POZA OBSZARAMI, DLA KTÓRYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	31
1.2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	32
1.3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	34
1.4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ ...	35
1.5. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	36
1.5.1. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH	36
1.5.2. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	38
1.6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	38

SPIS TABEL

Tabela 1. Pomniki przyrody	8
Tabela 2. Zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego	12
Tabela 3. Zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków	12
Tabela 4. Stanowiska archeologiczne	15
Tabela 5. Wykaz terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe	16
Tabela 6. Krajobrazy priorytetowe w Gminie Reńska Wieś	22
Tabela 7. Dane wejściowe – udostępniane przez statystykę publiczną	25
Tabela 8. Stan ludności	26
Tabela 9. Prognoza demograficzna	26
Tabela 10. Zasoby mieszkaniowe	26
Tabela 11. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	27
Tabela 12. Chłonność terenów niezabudowanych wyznaczonych w planach miejscowych	30
Tabela 13. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	33
Tabela 14. Gminny katalog stref planistycznych	37

SPIS RYCIN

Rycina 1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej	7
Rycina 2. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji	18
Rycina 3. Zidentyfikowany z krajobraz priorytetowy w Gminie Reńska Wieś	23

ROZDZIAŁ I UWARUNKOWANIA

1.1. PODSTAWA FORMALNA I PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny gminy to podstawowy dokument planistyczny, którego zakres i procedurę opracowania regulują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538, dalej: *upzp*). Plan ogólny gminy jest nowym narzędziem planistycznym, wprowadzonym do krajowego systemu planowania przestrzennego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688). Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Zgodnie z *upzp* plan ogólny sporządza się dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny gminy sporządza się w formie danych przestrzennych – jest on w całości dokumentem elektronicznym, który składa się z dwóch części: obligatoryjnej, zawierającej strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz z części fakultatywnej w postaci wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny gminy jest podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a jeśli zostanie w nim wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy – również do wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach, które nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zakres merytoryczny planu ogólnego oraz sposoby wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy zostały wskazane w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758 z późn. zm.), zwanym dalej *Rozporządzeniem POG* oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729).

Podstawą do rozpoczęcia procedury planistycznej jest uchwała Nr X/65/2025 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Reńska Wieś.

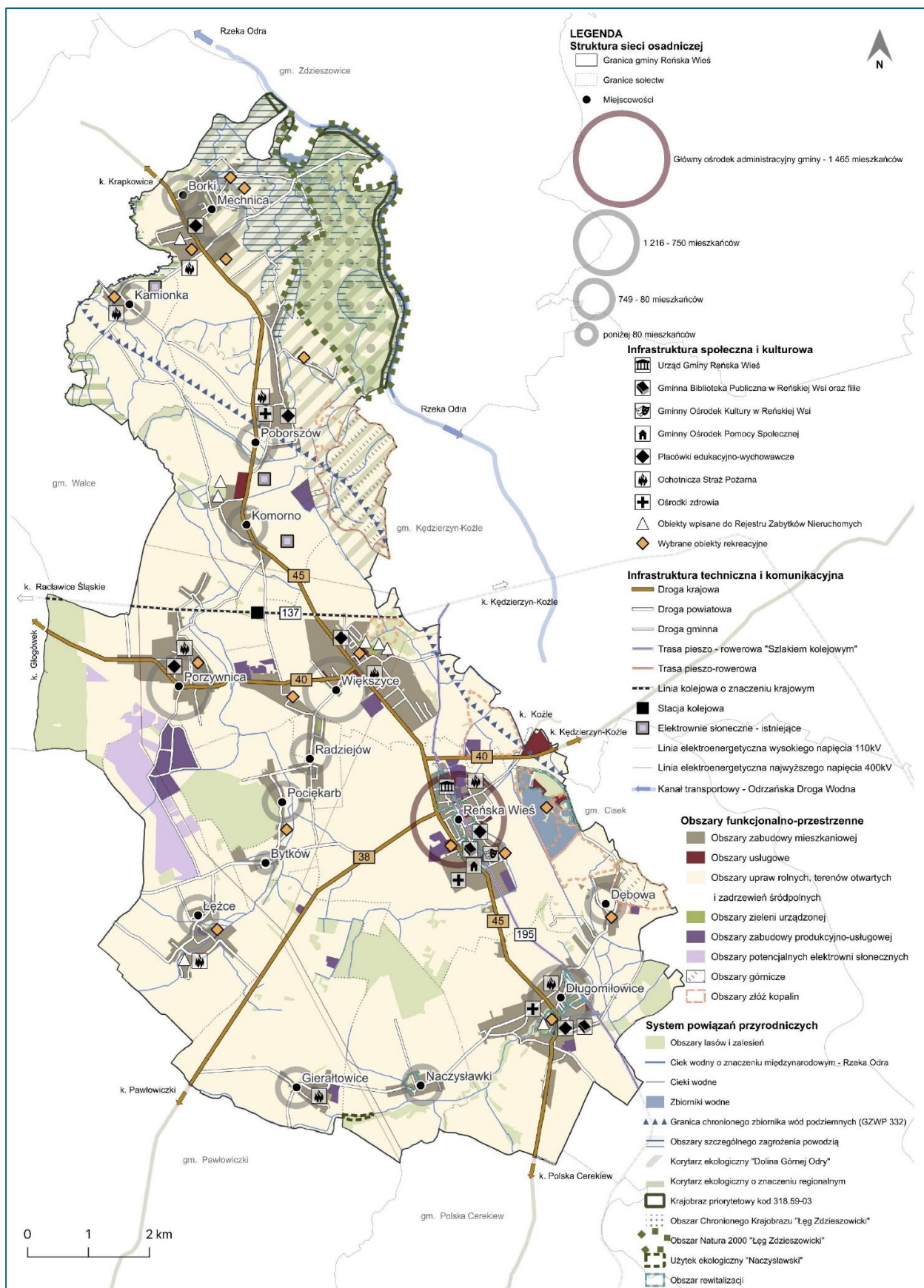
1.2. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Uchwałą Nr XXVIII/171/2026 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 29 kwietnia 2026 r. przyjęta została „Strategia Rozwoju Gminy Reńska Wieś na lata 2026-2035” (dalej: *Strategia 2026-2035*). Zgodnie z art. 51. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie *upzp* oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.) *Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy* (tj. 24 września 2023 r.).

W związku z przyjęciem *Strategii 2016-2025* w dniu 29 kwietnia 2026 r., tj. po wejściu w życie reformy planowania przestrzennego w dniu 24 września 2023 r., sporządzając plan ogólny gminy Reńska Wieś istnieje bezpośredni nakaz uwzględnienia i wykorzystania obowiązującej *Strategii 2026-2035*.

Zakres *Strategii 2026-2035* zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, który jest istotnym wyznacznikiem kierunków rozwoju i delimitacji stref planistycznych. Projekt dokumentu przewiduje kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych:

- obszary zabudowy mieszkaniowej,
- obszary usługowe,
- obszary upraw rolnych, terenów otwartych i zadrzewień śródpolnych,
- obszary zieleni urządzonej,
- obszary zabudowy produkcyjno-usługowej,
- obszary potencjalnych elektrowni słonecznych,
- obszary górnicze,
- obszary złóż kopalin.



Rycina 1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej

źródło: Strategia Rozwoju Gminy Reńska Wieś na lata 2026-2035

1.3. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w województwie opolskim, gdzie obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego (dalej: *PZPWO*), przyjęty uchwałą nr VI/54/2019 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 24.04.2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa opolskiego gmina Reńska Wieś leży w obszarze funkcjonalnym ośrodka subregionalnego Kędzierzyna-Koźła. W strategii rozwoju województwa dla Obszaru Strategicznej Interwencji (dalej: *OSI*) Subregion Kędzierzyńsko-Strzelecki określono cele polityki przestrzennej, w tym dedykowane obszarowi funkcjonalnemu Kędzierzyna-Koźła. Ponieważ gmina Reńska Wieś jest częścią tego obszaru, cele te stanowią kluczowy punkt odniesienia dla lokalnego planowania rozwoju i powinny być konsekwentnie uwzględniane zarówno w dokumentach strategicznych, jak i w działaniach podejmowanych przez samorząd gminny.

Dla obszaru gminy Reńska Wieś *PZPWO* przewiduje uwzględnienie uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego o znaczeniu ponadlokalnym oraz zasad zagospodarowania, w tym:

1. w zakresie komunikacji:
 - drogi krajowe nr 38, 40, 45,
 - droga wojewódzka nr 418 relacji droga krajowa nr 45 – Kędzierzyn-Koźle – droga krajowa nr 40), planowanej do modernizacji do pełnych parametrów klasy G;
2. w zakresie gospodarki wodnej:
 - położenie w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 332 (Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka) wymagającego wzmożonej ochrony zasobów wodnych.

1.4. FORMY OCHRONY PRZYRODY I ICH OTULINY

Na obszarze Gminy Reńska Wieś znajdują się formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2026 poz. 13 z późn. zm.):

- obszar chronionego krajobrazu Łęg Zdieszowicki,
- obszar Natura 2000 „Łęg Zdieszowicki” (kod: PLH160011),
- użytek ekologiczny Naczysławki,
- 2 pomniki przyrody.

Tabela 1. Pomniki przyrody

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody, GDOŚ (dostęp: 20.10.2025 r.)

Lp.	Nazwa	Informacje dodatkowe	Lokalizacja	Podstawa prawna
1.	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	wysokość: 19 m obwód: 422 cm pierśnica: 134 cm	dz. 31/36 obręb Komorno, na terenie założenia pałacowo-parkowego w Komornie, wpisanego do rejestru zabytków woj. opolskiego, stanowiącym własność osób fizycznych (w obrębie budynku dworku usytuowanego w parku zabytkowym – zachodnia część)	UCHWAŁA NR XVIII/109/2025 RADY GMINY REŃSKA WIEŚ z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie pomników przyrody na terenie Gminy Reńska Wieś
2.	grupa 2 drzew: Platan klonolistny <i>Platanus xacerifolia</i> (<i>Platanus xhispanica</i>)	wysokość: 19 m obwód: 741 cm pierśnica: 236 cm wysokość: 18 m pierśnica: 588 cm obwód: 187 cm	dz. 31/36 obręb Komorno, na terenie założenia pałacowo-parkowego w Komornie, wpisanego do rejestru zabytków woj. opolskiego, stanowiącym własność osób fizycznych (w obrębie budynku dworku usytuowanego w parku zabytkowym – wschodnia część)	UCHWAŁA NR XVIII/109/2025 RADY GMINY REŃSKA WIEŚ z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie pomników przyrody na terenie Gminy Reńska Wieś

Korytarze ekologiczne

Korytarze ekologiczne stanowią powiązania w systemie przyrodniczym. Ich funkcją jest zachowanie spójności i kompatybilności między lokalnym a regionalnym i ponadregionalnym systemem przyrodniczym. Łączy on najważniejsze struktury przyrodnicze gminy, województwa i kraju. Umożliwiają rozprzestrzenianie się gatunków pomiędzy obszarami węzłowymi oraz terenami przylegającymi do nich.

Podstawowym i najważniejszym elementem przyrodniczej struktury przestrzennej gminy jest dolina Odry, pełniąca funkcje ekologiczne, hydrologiczne i klimatyczne. Stanowi element struktury regionalnej i ponadregionalnej, zapewnia wzajemne powiązanie obszarów zasilania, odpowiada za obieg materii, energii i informacji genetycznej pomiędzy obszarami.

Na terenie gminy Reńska Wieś funkcjonują trzy korytarze ekologiczne:

- wzdłuż doliny Odry – o charakterze regionalnym i ponadregionalnym,
- wzdłuż doliny Swornicy – o charakterze lokalnym,
- wzdłuż doliny Olchy – o charakterze lokalnym.

Zgodnie z „Mapą przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce” opracowaną przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego, częściowo obszar gminy znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym – 19M Dolina Odry. W regionalnej koncepcji zapobiegania rozproszaniu i przestrzennej izolacji obszarów chronionych Dolina Odry połączona jest z istotnymi obszarami chronionymi w województwie:

- Obszarem Chronionego Krajobrazu „Łęg Zdzieszowski” i Parkiem Krajobrazowym "Góra Św. Anny",
- Obszarem Chronionego Krajobrazu „Rejon Wronin – Maciowakrze”.

1.5. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 m OD STOPY WAŁU

Na obszarze gminy Reńska Wieś znajdują się:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 16 ustawy Prawo Wodne (t.j. Dz.U. 2025 poz. 960 z późn. zm.), tj. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz średnie i wynosi 1%
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

1.6. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Na obszarze gminy Reńska Wieś występują urządzenia wodno-melioracyjne, w tym rowy melioracyjne oraz wyloty drenarskie i przepusty, które zlokalizowane są głównie na gruntach rolnych, we wschodniej części gminy w sąsiedztwie rzeki Odry i jej dopływów, a na pozostałym obszarze także w zlewni Olchy, Kanału Sukowickiego, Potoku Ligockiego Potoku Gościęcina, które mają także wiele bezimiennych dopływów.

Istotne dla utrzymania równowagi w stosunkach wodnych na terenach użytków rolnych są prawidłowo utrzymane rowy melioracyjne i urządzenia drenarskie. Prawidłowo zrealizowane melioracje wodne wpływają na polepszenie zdolności produkcyjnej gleby i ułatwiają jej uprawę oraz chronią użytki rolne przed zaburzeniem stosunków wodnych. Zaniedbania w zakresie melioracji mają niekorzystny wpływ na środowisko: zagniwanie roślinności w korytach rowów i sukcesywne zamulanie powoduje zwiększenie się ilości zanieczyszczeń organicznych odprowadzanych do wód powierzchniowych, co również wpływa niekorzystnie na odpływ powierzchniowy.

1.7. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

W ramach ogólnopolskiego projektu pn. „System Osłony Przeciwośuwiskowej” (dalej: *SOP*O) realizowanego przez Państwowy Instytut Geologiczny zidentyfikowano i opisano powstałe w Polsce osuwiska oraz wstępnie wytypowano obszary narażone na występowanie ruchów masowych.

Na terenie gminy Reńska Wieś stwierdzono występowanie 1 nieaktywnego osuwiska (nr 16,) oraz 1 teren zagrożony ruchami masowymi (nr 12), które położone są w środkowej części doliny Olchy, w okolicy Gierałtowic, z dala od osiedli mieszkaniowych.

Jak wynika z dotychczasowych obserwacji osuwisko powstało najprawdopodobniej w wyniku dynamicznych czynników naturalnych (infiltracji wód opadowych i roztopowych oraz podcięcia erozyjnego), które wykorzystywały naturalne predyspozycje danych obszarów do uruchomienia mas skalnych (tzw. czynniki statyczne): podatność podłoża na osuwanie – obecność utworów luźnych i warstw o różnej litologii i przepuszczalności. Ponieważ osuwisko znajduje się na zboczach schodzących do doliny Odry, obszary te należy uznać za podatne na dalszą działalność osuwiskową związaną z oddziaływaniem wspomnianych wyżej naturalnych czynników dynamicznych. Szczególne zagrożenie stwarza infiltracja wód roztopowych i opadowych oraz podcięcie erozyjne stoków, na których występują miększe pokrywy piasków, żwirów, iłów, glin i lessów. Większe ruchy masowe na tym obszarze mogą wystąpić także w wyniku podcięcia stoków podczas wezbrań i powodzi.

Przeciwdziałanie ruchom masowym powinno polegać na sprawnej melioracji obszaru, która spowoduje szybkie odprowadzenie nadmiaru wód roztopowych i opadowych. Nie powinno się wycinać drzew i krzewów porastających zbocza terenów objętych osuwiskami, gdyż roślinność zdecydowanie hamuje i ogranicza rozwój ruchów masowych. W przypadku powstania np. nowego zsuwu należy miejsce to obsiać trawą lub obsadzić drzewami. Ponadto tereny objęte osuwiskami powinny być wyłączone spod nowego budownictwa, a na terenach zagrożonych ruchami masowymi wszelkie planowane inwestycje inżynierskie i budowlane powinny zostać poprzedzone badaniami geologiczno-inżynierskimi. Dokładne rozpoznanie warunków geologicznych i szczegółowe badania geologiczno-inżynierskie gruntu mogą jednoznacznie stwierdzić przydatność tych terenów do zabudowy i określić możliwości ich zabudowy. Pozwolą także na wskazanie sposobu zabezpieczenia istniejących budynków, budowli i infrastruktury drogowej i komunalnej znajdujących się na terenach zagrożonych.

1.8. STREFY OCHRONNE UJEĆ WODY

Gmina Reńska Wieś leży w obrębie części południowej i w zasięgu miocenijskiego zbiornika wód podziemnych. Pod terenem gminy zalega Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 332 Subniecka kędzierzyńsko-kozielska w dwóch pokładach wymagających ochrony:

- zbiornik czwartorzędowy (rynna Koźle- Kędzierzyn - Rudy) objęty strefą najwyższej ochrony (ONO), (dolina Odry),
- zbiornik trzeciorzędowy, objęty strefą wysokiej ochrony (OWO) - (teren całej Gminy).

GZWP 332 Subniecka kędzierzyńsko-głębczycka (tzw. Basen Sarmacki) to zbiornik wód podziemnych o ośrodku porowym, obejmujący swym zasięgiem połączone hydraulicznie struktury wodonośne trzeciorzędowe sarmatu i tzw. głębokiego czwartorzędu o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 130000 m³/dobę i średniej głębokości ujęć 80-120m. W strefie zbiornika wód podziemnych GZWP nr 332, pod powierzchnią terenu gminy Reńska Wieś, wyróżnia się ze względu na stopień ochrony wód, dwie części:

- obszar najwyższej ochrony (ONO), rozciągający się w północnej części gminy,
- obszar wysokiej ochrony (OWO), w pozostałej części obszaru gminy.

W przeszłości w Gminie Reńska Wieś zbiorowe zaopatrzenie w wodę realizowane było w oparciu o 2 ujęcia wód „Większyce” i „Gierałtowice”. Aktualnie ujęcie „Gierałtowice” jest nieczynne, obsługiwane przez nie miejscowości zostały podłączone do wodociągu Kędzierzyn-Koźle, tj. ujęcia „Większyce”. Ujęcie to obejmuje 2 studnie nr 1 i 2 oddalone o 60 m od siebie, ujmujące wodę z poziomu wodonośnego czwartorzędu. Ujęcie zlokalizowane jest we wschodniej części wsi w pobliżu drogi do Kędzierzyna-Koźla, posiada strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej.

1.9. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na obszarze gminy Reńska Wieś występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Gmina Reńska Wieś położona jest w zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 Subniecka kędzierzyńsko-głębczycka. Jest to zbiornik porowy, o powierzchni 461,1 km², udokumentowany w 2023 r. Zbiornik jest średnio i mało odporny na antropopresję. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne to 109 890 m³/dobę.

Dopuszczalny pobór wód podziemnych określono na 96,4 m³/h. Natomiast powierzchnię proponowanego obszaru ochronnego GZWP 332 wskazano na ok. 276,63 km².

1.10. TERENY I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na obszarze Gminy Reńska Wieś występują następujące obszary górnicze (OG) i tereny górnicze (TG), dla których nie wyznaczono filarów ochronnych:

- obszar górniczy Kobylice Południe 3 – Pole A, nr w rejestrze: 10-8/184/a wraz z TG Kobylice Południe 3 – Pole A,
- obszar górniczy Poborszów, nr w rejestrze: 10-8/180/a wraz z TG Poborszów.

1.11. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na obszarze Gminy Reńska Wieś znajdują się złoża kopalin – kamieni łamanych i blocznych oraz torfu:

- Dębowa (KND 1508) – złożo rozpoznane szczegółowo,
- Dębowa I (KD 20973) – złożo rozpoznane szczegółowo,
- Kobylice IV (KN 20275) – złożo rozpoznane szczegółowo,
- Poborszów (KN 20741) – złożo zagospodarowane,
- Większyce (TO 7355) – złożo rozpoznane wstępnie,
- Większyce I (KN 21472) – złożo rozpoznane szczegółowo.

Na obszarze Gminy Reńska Wieś nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

1.12. OBSZARY UZDROWISK I OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na obszarze Gminy Reńska Wieś nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

1.13. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 r. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na obszarze Gminy Reńska Wieś znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

Tabela 2. Zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego

źródło: opracowanie własne na podstawie danych WUOZ (<https://wuozopole.pl/63/rejestr-zabytkow.html> / dostęp: 21.12.2025 r.)

Lp.	Miejscowość	Obiekt zabytkowy	Nr rej. / data wpisu
1.	Długomiłowice	park	178/88 z 20.07.1988
2.	Komorno	dwór – pałac	1049/65 z 02.06.1965 1616/66 z 20.09.1966
3.	Komorno	założenie pałacowo-parkowe: pałac i park	20.2002 z 21.12.2002
4.	Łężce (Łężyce)	kościół parafialny p.w. Nawiedzenia NMP	1201/66 z 14.03.1966 r.
5.	Mechnica	kościół parafialny p.w. św. Jakuba	1202/66 z 14.03.1966 r.
6.	Większyce	pałac	2116/85 z 11.11.1985 r.
7.	Większyce	oficyna	2117/85 z 11.11.1985 r.
8.	Większyce	park	206/89 z 29.03.1989 r.

Tabela 3. Zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków

źródło: Gminna ewidencja zabytków Gminy Reńska Wieś, Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 70/2019 Wójta Gminy Reńska Wieś z dn. 2 lipca 2019 r.

Lp.	Miejscowość	Obiekt zabytkowy
Bytków		
1.	Bytków	kapliczka
2.	Bytków	dom

Lp.	Miejscowość	Obiekt zabytkowy
Dębowa		
3.	Dębowa	kapliczka
3A.	Dębowa	cmentarz żydowski
Długomiłowice		
4.	Długomiłowice	kościół parafialny p.w. św. Marii Magdaleny
4A.	Długomiłowice	park
5.	Długomiłowice	kapliczka
6.	Długomiłowice	budynek stacji PKP
7.	Długomiłowice	oficyna dworska
8.	Długomiłowice	dom
Gierałtowice		
9.	Gierałtowice	kapliczka Chrystusa
10.	Gierałtowice	kościół parafialny p.w. św. Szymona i Judy Tadeusza
11.	Gierałtowice	dom dawna szkoła
12.	Gierałtowice	budynek – dawna szkoła
13.	Gierałtowice	dom
14.	Gierałtowice	dom
Kamionka		
15.	Kamionka	kapliczka
16.	Kamionka	dom
17.	Kamionka	budynek gospodarczy
18.	Kamionka	dom I
19.	Kamionka	budynek – dawny młyn
Komorno		
20.	Komorno	dwór z XVIII/XIX wieku
21.	Komorno	założenie pałacowo-parkowe
22.	Komorno	kuźnia dworska
23.	Komorno	chlewy dworskie
24.	Komorno	stajnie dworskie
25.	Komorno	kapliczka
26.	Komorno	dom – dawna szkoła
27.	Komorno	dom
28.	Komorno	dom
29.	Komorno	dom
30.	Komorno	dom
Łężce		
31.	Łężce	kościół parafialny pw. Nawiedzenia NMP
32.	Łężce	dom – dawny zajazd
33.	Łężce	dom I – dawny dwór
Mechnica		
34.	Mechnica	kościół parafialny pw. św. Jakuba
35.	Mechnica	brama ogrodu kościoła
36.	Mechnica	kapliczka obok kościoła
37.	Mechnica	kapliczka I w ogrodzeniu kościoła
38.	Mechnica	kapliczka II w ogrodzeniu kościoła
39.	Mechnica	kapliczka III w ogrodzeniu kościoła
40.	Mechnica	kapliczka
41.	Mechnica	kapliczka
42.	Mechnica	kapliczka
43.	Mechnica	dom
Poborszków		

Lp.	Miejscowość	Obiekt zabytkowy
44.	Poborszów	kaplica - dzwonnica
45.	Poborszów	dom
46.	Poborszów	dom – dawna piekarnia
Pociękarb		
47.	Pociękarb	kapliczka św. Nepomucena
48.	Pociękarb	dom
49.	Pociękarb	dom
Pokrzywnica		
50.	Pokrzywnica	kościół parafialny pw. św. Sebastiana
51.	Pokrzywnica	ogrodzenie i brama kościelna
52.	Pokrzywnica	kapliczka św. Magdaleny
53.	Pokrzywnica	dom – zajazd
54.	Pokrzywnica	dom
55.	Pokrzywnica	dom – plebania
Radziejów		
56.	Radziejów	kapliczka
57.	Radziejów	dom
Reńska Wieś		
58.	Reńska Wieś	budynek stacji PKP
59.	Reńska Wieś	dom
60.	Reńska Wieś	kapliczka – dzwonnica
61.	Reńska Wieś	kapliczka – kostnica nacmentarzu
62.	Reńska Wieś	dom
63.	Reńska Wieś	dom
64.	Reńska Wieś	dom – dawna masarnia
65.	Reńska Wieś	dom
66.	Reńska Wieś	dom – dawna masarnia
67.	Reńska Wieś	dom – dawny zajazd
68.	Reńska Wieś	dom
69.	Reńska Wieś	dom
70.	Reńska Wieś	dom – dawny dom farski
71.	Reńska Wieś	dom
72.	Reńska Wieś	dom
73.	Reńska Wieś	dom
74.	Reńska Wieś	budynek gospodarczy – dawna piekarnia
75.	Reńska Wieś	dom – dawna masarnia
76.	Reńska Wieś	budynek szkoły
77.	Reńska Wieś	dom
78.	Reńska Wieś	dom
79.	Reńska Wieś	dom
80.	Reńska Wieś	dom
81.	Reńska Wieś	dom
Większyce		
82.	Większyce	zespół pałacowy z drugiej połowy XIX w. - pałac
83.	Większyce	zespół pałacowy z drugiej połowy XIX w. - oficyna
84.	Większyce	zespół pałacowy z drugiej połowy XIX w. - park
85.	Większyce	kaplica pw. św. Urbana
86.	Większyce	dom
87.	Większyce	dom
88.	Większyce	dom – dawna masarnia
89.	Większyce	dom użyteczności publicznej – dawna szkoła

Lp.	Miejscowość	Obiekt zabytkowy
90.	Większyce	dom
91.	Większyce	dom – dawna rządówka
92.	Większyce	dom
93.	Większyce	dom – dawne czworaki dworskie
94.	Większyce	dom
95.	Większyce	dom
96.	Większyce	dom
97.	Większyce	dom
98.	Większyce	dom I

Na terenie gminy Reńska Wieś znajdują się stanowiska archeologiczne zewidencjonowane w dokumentacji konserwatorskiej – Archeologicznym Zdjęciu Polski (AZP). Ewidencja AZP tworzona była od kilkudziesięciu lat, dlatego też nazwy miejscowości dla poszczególnych stanowisk, pod którymi występują one w ewidencji nie zawsze muszą pokrywać się z obecnymi granicami obrębów geodezyjnych. W olbrzymiej większości są to tzw. stanowiska ziemne, które na powierzchni mogą być mało czytelne, a dla laika zgoła nierozpoznawalne. Działania inwestycyjne na terenie tych stanowisk są często trudne do uniknięcia i pomimo dążeń służb konserwatorskich do zachowania stanowisk archeologicznych w stanie nienaruszonym, dopuszcza się tam prowadzenie robót ziemnych. Zachowany musi być jednak warunek wykonania pełnej i fachowej dokumentacji naukowej odkrywanych obiektów oraz eksploracji zabytków ruchomych.

Tabela 4. Stanowiska archeologiczne

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa (<https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>)

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska	Typ stanowiska	Chronologia	Nr rej. zab.
1.	Dębowa	3	osada	VII-X w.	A-136/2012
2.	Długomiłowice	12	cmentarzysko ciałopalne	kultura łużycka (III okres epoki brązu)	A-327/71
3.	Długomiłowice	16	osada	kultura łużycka (V okres epoki brązu / okres halsztacki), kultura przeworska (późny okres wpływów rzymskich)	A-16/2001
4.	Długomiłowice	17	osada, ślad osadnictwa	epoka kamienia, kultura przeworska (faza C2-C3), wczesne średniowiecze (X - XI w.)	A-15/2002
5.	Gierałtów	8	osada	kultura łużycka (epoka brązu)	A-10/2001
6.	Kamionka	1	osada	kultura przeworska (faza C-D), wczesne średniowiecze (VIII-X w.), średniowiecze (XIII-XIV w.)	A-720/86
7.	Kamionka	5	osada	epoka kamienia, wczesne średniowiecze (VIII-X), średniowiecze (XIV-XV)	A-723/86
8.	Komorno	1	grodzisko	wczesne średniowiecze (IX - X)	A-308/70
9.	Komorno	3	osada obronna	IV - V okres epoki brązu, końcowa faza okresu wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze	A-295/70
10.	Mechnica	13	osada	kultura przeworska, wczesne średniowiecze, średniowiecze	A-734/87
11.	Mechnica	2	osada	kultura przeworska, wczesne średniowiecze, średniowiecze	A-733/87

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska	Typ stanowiska	Chronologia	Nr rej. zab.
12.	Mechnica	23	osada	neolit, kultura przeworska, wczesne średniowiecze, średniowiecze	A-735/87
13.	Mechnica	24	osada	neolit, średniowiecze	A-736/87
14.	Mechnica	28	osada	neolit, kultura łużycka, kultura przeworska, średniowiecze	A-737/87
15.	Mechnica	31	osada	kultura celtycka, kultura przeworska, średniowiecze	A-738/87
16.	Mechnica	32	osada	neolit, wczesne średniowiecze, średniowiecze	A-739/87
17.	Mechnica	39	osada	kultura przeworska, wczesne średniowiecze, średniowiecze	A-753/87
18.	Mechnica	41	osada	kultura przeworska, wczesne średniowiecze, średniowiecze	A-740/87
19.	Mechnica	42	osada	neolit, kultura przeworska, wczesne średniowiecze, średniowiecze	A-741/87
20.	Mechnica	43	osada	kultura przeworska, wczesne średniowiecze, średniowiecze	A-742/87
21.	Naczysławki	7	osada	kultura łużycka (epoka brązu), kultura przeworska (okres wpływów rzymskich)	A-11/2001
22.	Poboroszów	8	osada	wczesne średniowiecze	A-335/72
23.	Reńska Wieś	15	osada	neolit, kultura łużycka, wczesne średniowiecze	A-657/84
24.	Większyce	18	osada	kultura przeworska (okres wpływów rzymskich), średniowiecze	A-638/84
25.	Większyce	20	osada	średniowiecze	A-586/80
26.	Większyce	25	osada	kultura ceramiki wstęgowej rytej, kultura lendzielska, kultura pucharów lejowatych, kultura łużycka (okres halszacki)	A-656/84

1.14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze Gminy Reńska Wieś nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

1.15. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze Gminy Reńska Wieś występują tereny zamknięte, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z poniższym wykazem.

Tabela 5. Wykaz terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe

źródło: opracowanie własne na podstawie Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe z późn. zm.

Lp.	Obręb	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]
1.	Komorno	258	2,3925
2.	Pokrzywnica	1291/1	4,2962
3.	Pokrzywnica	1291/2	1,6630
4.	Pokrzywnica	1419	1,7348
5.	Większyce	79	0,1760

Lp.	Obręb	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]
6.	Większyce	108	0,0320
7.	Większyce	128	0,1039
8.	Większyce	131	0,1586
9.	Większyce	136	5,0598
10.	Większyce	140	0,0380
11.	Większyce	141	0,0310
12.	Większyce	161	0,1380
13.	Większyce	162	0,2500
14.	Większyce	166	0,0106
15.	Większyce	393	0,0370
16.	Większyce	394	0,1800
17.	Większyce	401	0,2660
18.	Większyce	412	0,0744
19.	Większyce	418	0,0190
20.	Większyce	424	0,0900
21.	Większyce	425	0,0464

Na obszarze Gminy Reńska Wieś nie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.

1.16. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na obszarze Gminy Reńska Wieś nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

1.17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze Gminy Reńska Wieś nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

1.18. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Uchwałą Nr LXII/505/2023 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Reńska Wieś na lata 2022-2030, wyznaczony został obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji gminy Reńska Wieś.

Na podstawie zebranych informacji w ww. dokumencie wskazane zostały obszary w gminie będące w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Tym samym wskazane tereny zalicza się do obszaru zdegradowanego, także w przypadku, jeżeli jest to kilka niepowiązanych ze sobą przestrzennie fragmentów gminy, tj. podobszarów.

Diagnoza sytuacji w gminie w podziale na poszczególne jednostki wskazuje, że terenem szczególnie problemowym, gdzie koncentrują się negatywne zjawiska społeczne i występuje zagrożenie ich nasilania i rozprzestrzeniania się są w szczególności jednostki: Bytków, Dębowa, Długomiłowice, Gierałtowice, Naczysławki, Reńska Wieś, gdzie odnotowano najwyższe wartości syntetycznego wskaźnika degradacji w zakresie sfery społecznej. Z uwagi na rozległy obszar

mający znamiona kryzysu, przy delimitacji obszaru zdegradowanego uwzględniony został także czynnik istotności podobszaru dla rozwoju lokalnego, w którym to interesariusze procesu rewitalizacji ograniczyli obszar zdegradowany do jednostek, które w ramach prowadzonej rewitalizacji będą wpływać na rozwój gminy oraz oddziaływać na pozostałe jednostki w gminie. Do jednostek tych należą: Dębowa, Długomiłowice, Naczysławki oraz Reńska Wieś.



Rycina 2. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji

źródło: Gminny Program Rewitalizacji Gminy Reńska Wieś na lata 2022-2030

Wytyczony obszar rewitalizacji spełnia wymagania zawarte w art. 10 pkt. 2 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (t.j. Dz.U. 2024 poz. 278) Ogólna powierzchnia obszaru rewitalizacji

wynosi 92 ha, co stanowi 0,9% całej powierzchni gminy. Ogólna liczba ludności zamieszkującej go to 1 497 osób, co stanowi 18,3% liczby ludności gminy Reńska Wieś.

1.19. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI I POZA AGLOMERACJĄ

Na obszarze gminy Reńska Wieś nie występują obszary ciche w aglomeracji i poza aglomeracją, określone na podstawie przepisów odrębnych.

1.20. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Wg danych Powszechnego Spisu Rolnego 2020 na obszarze gminy Reńska Wieś grunty rolne stanowiące użytki rolne zajmowały powierzchnię 6586,99 ha, co stanowiło ponad 67% powierzchni ogólnej gminy.

W strukturze gleb Gminy Reńska Wieś dominują gleby płowe, których udział sięga 57%. Istotną część stanowią również mady rzeczne (22%) oraz gleby brunatne (17%). Pozostałe gleby (ok. 4% powierzchni) przypada na inne rodzaje gleb, z których największym udziałem wyróżniają się gleby mułowo-torfowe i czarne ziemie.

Gleby w obszarze Gminy Reńska Wieś cechują się znaczną kwasowością. Gleby o odczynie kwaśnym stanowią 37% ogółu gleb, lekko kwaśnym 42%, a zasadowym 21%.

Gmina Reńska Wieś jest rejonem glebowo-rolniczym terenów równinnych o dominacji gleb pszennych średnich i ciężkich. W południowo-zachodniej i północnej części gminy występuje pszenno-dobry kompleks gleb ornych. W północno-zachodniej i południowo-wschodniej części ukształtował się zbożowo-pastewny (głównie mocny) kompleks gleb ornych. W dolinach rzek, przede wszystkim Odry występują użytki zielone średnie.

Pod względem bonitacyjnym dominują gleby klasy III i IV, czyli dobrej i średniej jakości. Gleby klasy III stanowią 44% ogółu gleb, przy czym klasy IIIa – 18%, a IIIb – 26%. Występują przede wszystkim na terenie wsi: Łęzce, Reńska Wieś, Gierałtowice oraz Naczysławki, Większyce, Długomiłowice, Pokrzywnica. W pozostałych miejscowościach mają niewielki udział w powierzchni ogółu gleb. Gleby klasy IV łącznie zajmują 46 % powierzchni gleb, w tym klasy VIa – 29% i VIb – 17%. Występują w największym stopniu w Długomiłowicach, Pokrzywnicy, Reńskiej Wsi, Więszycach, Poborszowie i Mechnicy. Znaczny udział mają także na terenie wsi Łęzce, Kamionka i Dębowa. Gleby klasy V, czyli słabe, ubogie w składniki odżywcze o niewłaściwych warunkach hydrologicznych stanowią 7% ogółu gleb. Koncentrują się przede wszystkim na obszarze Mechnic i Poborszowa oraz w mniejszym stopniu w Długomiłowicach, Więszycach i Komornie. Najmniejszy udział – 3% w strukturze bonitacyjnej gleb mają gleby bardzo dobre, zasobne w składniki odżywcze, próchnicę i stosunkowo łatwe w uprawie – II klasy bonitacyjnej. Występują one przede wszystkim w Gierałtowicach, w mniejszym stopniu także na terenie wsi Naczysławki i Reńska Wieś. Na terenie gminy nie występują gleby klasy I – najlepsze oraz klasy VI – złe, bardzo trudne w uprawie.

Obszary o najkorzystniejszej strukturze bonitacyjnej gleb to wsie: Gierałtowice i Naczysławki, a także Reńska Wieś i Łęzce. Natomiast obszary o niekorzystnej strukturze bonitacyjnej gleb – dominacji gleb słabych to Mechnica i Dębowa oraz Poborszów.

Potencjalną roślinność naturalną gminy stanowią grądy środkowoeuropejskie o odmianie śląsko-wielkopolskiej, formie niżowej serii żytniej. Są to lasy dębowo-grabowe z domieszką klonów, lip i wiązów. W dolinie Odry naturalną roślinność stanowią łągi wierzbowo-topolowe i jesionowo-wiązowy. Spośród naturalnych siedlisk dominującą formę stanowią kompleksy leśne.

Współcześnie obszar gminy jest słabo zalesiony. Wg danych BDL GUS na koniec 2024 r. grunty leśne zajmowały powierzchnię 971,02 ha, co dawało lesistość na poziomie jedynie 9,7%. Lasy nie tworzą tu dużych, zwartych kompleksów. O ich występowaniu, różnorodności typów siedliskowych lasu i składzie gatunkowym drzewostanu zadecydowały zarówno warunki fizyczno-geograficzne (geologia, geomorfologia, gleba, klimat), jak i działalność człowieka. Powierzchnie leśne występują w postaci silnie rozdrobnionej i rozproszonej na terenie całej gminy. Przyjmując kryterium żyzności i wilgotności siedliska lasy na terenie gminy są średnio zróżnicowane, a wśród nich wyróżnia się 8 typów siedliskowych lasu: las łąkowy, las mieszany wilgotny, las mieszany świeży, las świeży, ols, ols jesionowy, bór mieszany świeży.

W strukturze gatunkowej drzew dominuje dąb, ponadto istotny udział ma także sosna, brzoza, świerk, jesion, olcha i modrzew. Pod względem wieku drzewostan jest dojrzały.

Główne kompleksy leśne na terenie gminy to przede wszystkim:

- kompleks leśny Łęgu Zdieszowickiego,
- kompleks leśny wzdłuż zachodniej granicy gminy,
- kompleks leśny na północ od wsi Naczysławki,
- kompleks leśny na zachód od wsi Pociękarb.

1.21. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na obszarze Gminy Reńska Wieś nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

1.22. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na obszarze Gminy Reńska Wieś nie występują obszary pasa nadbrzeżnego i pasa technicznego.

1.23. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

1) Infrastruktura społeczna

Istniejąca

Do infrastruktury społecznej na obszarze opracowania zalicza się obiekty oraz instytucje i podmioty świadczące usługi w zakresie usług publicznych, w tym przede wszystkim w zakresie: administracji, bezpieczeństwa publicznego, opieki nad dziećmi do lat 3 i wychowania przedszkolnego, oświaty, kultury, sportu, opieki społecznej, służby zdrowia.

Na obszarze gminy funkcjonują czynne cmentarze, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej

z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315). Wokół cmentarzy obowiązują strefy sanitarne związane z ich funkcjonowaniem, o zasięgu 50 m i 150 m, a ograniczenia związane z ich funkcjonowaniem reguluje ww. Rozporządzenie. Ograniczenia te stanowią uwarunkowanie zagospodarowania przestrzennego gminy i podlegają uwzględnieniu w procesach planistycznych.

Planowana

Na dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego nie są planowane inwestycje w zakresie utworzenia nowych obiektów infrastruktury społecznej. Istniejące obiekty są na bieżąco modernizowane, a ich funkcjonowanie jest dostosowywane do aktualnych potrzeb społeczności lokalnej.

2) Infrastruktura transportowa

Istniejąca:

- droga krajowa nr 38 relacji Kędzierzyn-Koźle – granica państwa,
- droga krajowa nr 40 relacji granica państwa – Pyskowice,
- droga krajowa nr 45 relacji granica państwa, DK78) – Złoczew (S8),
- droga wojewódzka nr 418 relacji Reńska Wieś – Kędzierzyn-Koźle,
- sieć dróg powiatowych i gminnych,
- linia kolejowa nr 137 Katowice-Legnica,
- dawna linia kolejowa nr 195 Kędzierzyn-Koźle Zachód – Baborów (częściowo zlikwidowana),
- ciągi pieszo-rowerowe z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i obiektami inżynierskimi.

Planowana:

- „prace na linii kolejowej nr 137 na odcinku Kędzierzyn-Koźle – Kamieniec Ząbkowicki – Legnica wraz z elektryfikacją” – *projekt PKP PLK*.
- modernizacja dróg krajowych nr 38, 40 i 45,
- bieżące utrzymanie, modernizacja i rozbudowa sieci drogowej i rowerowej.

3) Infrastruktura techniczna

Istniejąca:

- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 110 kV Chemicz – Studzienna,
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 110 kV Blachownia – Ceglana i Zdieszowice – Hajduki,
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV Dobrzeń Wielki – Wielopole,
- linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (nn) 15 kV,
- linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn) 0,4 kV,
- stacje elektroenergetyczne SN (w tym SN/nn),

Strefa wolna od zabudowy dla linii elektroenergetycznych wynosi:

- dla linii napowietrznych WN – pas 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN – pas 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych nN – pas 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nn – pas 1,4 m (0,7 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych WN – pas 3m (1,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- ujęcie wód Większyce,

- dystrybucyjna sieć gazowa, tj. średniego ciśnienia DN 110mm PE (wybudowana w 2019 r.) oraz niskiego ciśnienia DN 160/90/63mm PE (wybudowana w 2011 r.).

Planowana:

- budowa zabezpieczenia przeciwpowodziowego z elementami towarzyszącymi, budowę pasów technologicznych i innych elementów zagospodarowania pozwalających na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowej z zastawką na potoku Lineta, zgodnie z Decyzją Wojewody Opolskiego z dnia 26 kwietnia 2018 r. o pozwoleniu na realizację inwestycji przeciwpowodziowych.

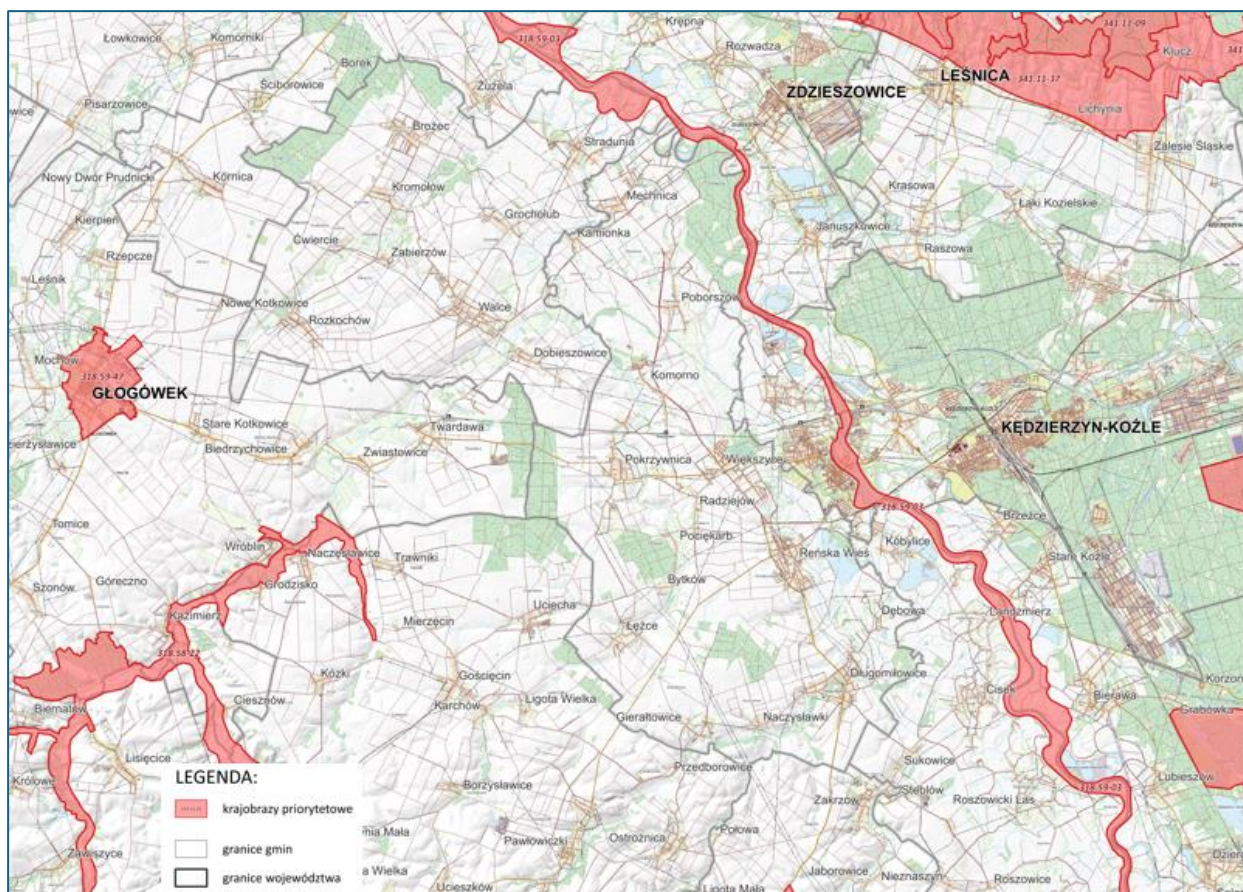
1.24. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Uchwałą nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r. przyjęto „Audyt krajobrazowy województwa opolskiego”. Audyt wskazuje 1 krajobraz priorytetowy mieszczący się w granicach Gminy Reńska Wieś.

Tabela 6. Krajobrazy priorytetowe w Gminie Reńska Wieś

źródło: opracowanie własne na podstawie „Audytu krajobrazowego województwa opolskiego”

Lp.	Kod Krajobrazu	Nazwa krajobrazu	Typ krajobrazu		Podtyp krajobrazu	
			Kod	Nazwa	Kod	Nazwa
1.	16-318.59-03	Odra od granicy z woj. śląskim do Malni	1.	wód powierzchniowych	1b.	systemy wód płynących



Rycina 3. Zidentyfikowany z krajobraz priorytetowy w Gminie Reńska Wieś

źródło: <https://bip.opolskie.pl/2024/07/audyt-krajobrazowy-województwa-opolskiego/>

ROZDZIAŁ II

UZASADNIENIE

1.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

1.1.1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną do obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie w planie ogólnym są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności art. 13b pkt 7 tej ustawy, który wskazuje, że *ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*

Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758 z późn. zm.) – dalej *Rozporządzenie POG*.

1.1.2. DANE

Zgodnie z §3 ust. 4 *Rozporządzenia POG*, dane do wykonania niezbędnych obliczeń stanowią dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną.

Wykorzystane w opracowaniu dane pochodzą ze zbioru danych Banku Danych Lokalnych prowadzonego przez Główny Urząd Statystyczny (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl>). Wg stanu na dzień 12.06.2026 r. najnowsze dane w zakresie:

- powierzchni użytkowej mieszkań – dotyczą stanu na dzień 31.12.2024 r.
- liczby ludności – dotyczą stanu na dzień 31.12.2025 r.

Aby zapewnić zgodność danych jako rok bazowy do dalszych analiz przyjęto: 2024.

Tabela 7. Dane wejściowe – udostępniane przez statystykę publiczną

źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Dane wejściowe*	lata	wartość	jedn.
liczba mieszkańców gminy zgodna z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną	2024	8 162	os.
PROG ₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną	2044	7 972	os.
M ₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%	2044	8 371	os.
PUM ₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi	2024	320 871	m ²
P ₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 osobę zgodna z najnowszymi danymi	2024	39,3	m ²
P ₋₁₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	2014	34,1	m ²
P ₋₂₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	2004	29,3	m ²

***Źródła i aktualność danych wejściowych:**

a) dane demograficzne:

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Dostęp: 12.06.2026

*Główny Urząd Statystyczny / Bank Danych Lokalnych /
Ludność w gminach bez miast na prawach powiatu i w
miastach na prawach powiatu / gminy bez miast na
prawach powiatu / miejsce zamieszkania*



Tabela 8. Stan ludności

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Kategoria	Grupa	Wymiar 3	Jednostka miary	2024
LUDNOŚĆ	STAN LUDNOŚCI	stan na 31 grudnia	osoba	8 162

b) Prognoza demograficzna

Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS

Dostęp: 12.06.2026

*Główny Urząd Statystyczny / Obszary tematyczne /
Ludność / Prognoza ludności / Prognoza ludności na lata
2023-2060*



Tabela 9. Prognoza demograficzna

źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS

Nazwa	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Reńska Wieś	8 139	8 129	8 136	8 144	8 144	8 129	8 113	8 108	8 105	8 093
Nazwa	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Reńska Wieś	8 084	8 069	8 053	8 044	8 037	8 032	8 010	7 998	7 981	7 972

c) Warunki mieszkaniowe

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Dostęp: 12.06.2026

*Główny Urząd Statystyczny / Bank Danych Lokalnych /
GOSPODARKA MIESZKANIOWA I KOMUNALNA /
ZASOBY MIESZKANIOWE*



Tabela 10. Zasoby mieszkaniowe

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Grupa	Wymiar 3	Jednostka miary	2004	2014	2024
ZASOBY MIESZKANIOWE	mieszkania	-	2 481	2 545	2 793
	powierzchnia użytkowa mieszkań	m ²	255 472	281 340	320 871
	przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	m ²	103,0	110,5	114,9
	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	m ²	29,3	34,1	39,3

1.1.3. PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ P_{20}

Sposób określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określony został w przepisach §3 ust. 2 *Rozporządzenia POG*.

W celu określenia zapotrzebowania na nową zabudowę należy wykorzystać dane udostępniane przez statystykę publiczną (BDL GUS) dotyczące prognozowanej liczby mieszkańców oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań. Prognoza demograficzna stanowi opracowanie GUS, natomiast prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań oblicza się ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca,
- P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
- P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę w latach 2004, 2014 oraz 2024 kształtowała się następująco:

Tabela 11. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Grupa	Wymiar 2	Jednostka miary	2004	2014	2024
ZASOBY MIESZKANIOWE	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	m ²	29,3	34,1	39,3

Zgodnie z powyższym prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi odpowiednio:

- 1) $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 49,7 \text{ m}^2$ lub
- 2) $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 49,3 \text{ m}^2$.

Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi odpowiednio 49,7 m² oraz 49,3 m².

Do dalszych obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto wartość:

$P_{20} = 49,7 \text{ m}^2$.

1.1.4. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ WYRAŻONE W LICZBIE MIESZKAŃCÓW

Sposób określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określony został w przepisach §3 ust. 2 *Rozporządzenia POG*. Zgodnie z §3 ust. 1 ww. *Rozporządzenia* *zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców.*

W celu określenia zapotrzebowania na nową zabudowę wyrażonego w liczbie mieszkańców, wykonano obliczenia zgodnie ze wzorem wskazanym w *Rozporządzeniu*:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

- ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców,
- M_{20} – prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
- PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20} = 1\,914 \text{ osób}$$

$$ZAP_{70\%} = M_{20} - PUM_0 / P_{20} = 1\,339 \text{ osób}$$

$$ZAP_{130\%} = M_{20} - PUM_0 / P_{20} = 2\,488 \text{ osób}$$

Jednocześnie biorąc pod uwagę prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20} należy przyjąć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w powierzchni użytkowej mieszkań będzie wynosić:

$$ZAP_m^2 = ZAP * P_{20} = 95\,125 \text{ m}^2$$

1.1.5. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z §3 ust. 11 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*:

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;*
- 2) *chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.*

Zgodnie z art. 13d. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.*

W celu zahamowania rozpraszania zabudowy mieszkaniowej, a tym samym zmniejszenia kosztów rozwoju przestrzennego, wprowadzono prawne granice możliwości wskazywania dowolnej powierzchni terenów pod rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej. Ograniczono w ten sposób możliwość nielimitowanego wyznaczania w planie ogólnym gminy wielofunkcyjnych stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową – wielorodzinną lub jednorodzinną oraz tych związanych z zabudową zagrodową.

Określony odgórnie limit chłonności terenów niezabudowanych generalnie nie może przekraczać 130% wartości obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Przekroczenie powyższego limitu chłonności jest dopuszczone w wyniku uwzględnienia w planie ogólnym gminy jedynie zasięgu terenów o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej ustalonego w już obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w granicach zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach zabudowy istniejącej.

Przekroczenie limitu 130% chłonności w takim przypadku skutkuje brakiem możliwości wyznaczenia stref planistycznych wielofunkcyjnych na pozostałych obszarach gminy.

Zatem zgodnie z *Rozporządzeniem POG*, przy obliczeniu chłonności uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luki w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zgodnie z § 3 ust. 1., *Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w **liczbie mieszkańców**”.*

W ramach terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej zidentyfikowano łącznie **3681712 m² (> 368 ha)** terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę wyrażoną w m² powierzchni użytkowej oszacowano przyjmując założenia bilansowe przyjęte jako uśrednione zakładane wartości dla poszczególnych typów zabudowy:

- powierzchnia działek budowlanych,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- udział powierzchni mieszkaniowej w powierzchni terenu ogółem.

W przypadku funkcji łączonych (np. mieszkaniowo-usługowej, letniskowej) przyjęto założenie realizacji obu funkcji, w stosunku:

- 60:40 (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach MN/U, MN-U),

- 10:90 (dla zabudowy mieszkaniowej w terenach RM, RU, RZM).

W przypadku funkcji mieszkaniowych przyjęto założenie realizacji tej funkcji oraz funkcji usługowych (drogi, zieleń itp.) w stosunku:

- 80:20 (dla zabudowy mieszkaniowej w terenach MN, MW).

Tabela 12. Chłonność terenów niezabudowanych wyznaczonych w planach miejscowych

źródło: Opracowanie własne

MPZP / teren	powierzchnia chłonna [m ²]	udział funkcji mieszkaniowej w terenie [%]	powierzchnia chłonna pod funkcje mieszkaniowe	zakładana powierzchnia działki [m ²]	ilość działek możliwych do zrealizowania	zakładana powierzchnia użytkowa w 1 budynku mieszkalnym [m ²]	chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej	chłonność wyrażona w liczbie osób
XXXV/224/13 - MN	39908	80%	31926	1100	29	120	3480	70
XXXV/224/13 - MN/U	406757	60%	244054	1500	162	100	16200	325
XXXV/224/13 - MW	1091	80%	872	2000	0	300	0	0
XXXV/224/13 - RM	64380	10%	6438	3000	2	120	240	4
X/66/2025 - MN	8291	80%	6632	1100	6	120	720	14
IX/40/15 - MN	21141	80%	16912	1100	15	120	1800	36
IX/40/15 - MN/U	20934	60%	12560	1500	8	100	800	16
IX/40/15 - RM	5785	10%	578	3000	0	120	0	0
XX/158/2020 - MN	335177	80%	268141	1100	243	120	29160	586
XX/158/2020 - MN/U	197179	60%	118307	1500	78	100	7800	156
XX/158/2020 - RM	149462	10%	14946	3000	4	120	480	9
XXXVI/208/17 - MN	73911	80%	59128	1100	53	120	6360	127
XXXVI/208/17 - MW	168	80%	134	2000	0	300	0	0
XXXVI/208/17 - MN/U	185722	60%	111433	1500	74	100	7400	148
XXXVI/208/17 - RM	91706	10%	9170	3000	3	120	360	7
XXXVI/208/17 - RU	52338	10%	5233	3000	1	100	100	2
LVI/465/2023 - MN	102631	80%	82104	1100	74	120	8880	178
LVI/465/2023 - MN/U	37401	60%	22440	1500	14	100	1400	28
LVI/465/2023 - RM	18777	10%	1877	3000	0	120	0	0
XXXII/185/17 - MN	481118	80%	384894	1100	349	120	41880	842
XXXII/185/17 - MN/U	130618	60%	78370	1500	52	100	5200	104
XXXII/185/17 - RM	45863	10%	4586	3000	1	120	120	2
plan w opracowaniu - MPZP dla obszarów na północ od torów kolejowych - MN	133924	80%	107139	1100	97	120	11640	234
plan w opracowaniu - MPZP dla obszarów na północ od torów kolejowych - MN-U	610396	60%	366237	1500	244	100	24400	490
plan w opracowaniu - MPZP dla obszarów na północ od torów kolejowych - RZM	169010	10%	16901	3000	5	120	600	12
plan w opracowaniu - MPZP wsi Pokrzywnica - MN	204560	80%	163648	1100	148	120	17760	357

MPZP / teren	powierzchnia chłonna [m ²]	udział funkcji mieszkaniowej w terenie [%]	powierzchnia chłonna pod funkcje mieszkaniowe	zakładana powierzchnia działki [m ²]	ilość działek możliwych do zrealizowania	zakładana powierzchnia użytkowa w 1 budynku mieszkalnym [m ²]	chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej	chłonność wyrażona w liczbie osób
plan w opracowaniu - MPZP wsi Pokrzywnica - MN-U	63851	60%	38310	1500	25	100	2500	50
plan w opracowaniu - MPZP wsi Pokrzywnica - RZM	70249	10%	7024	3000	2	120	240	4
ŁĄCZNIE CHŁONNOŚĆ WYRAŻONA W LICZBIE OSÓB								3801

Biorąc pod uwagę, iż chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w planach miejscowych wyraża się w liczbie mieszkańców (Ch_L), dokonano przeliczenia chłonności na powierzchnię użytkową mieszkań (Ch_P) wyrażonej w m² powierzchni użytkowej mieszkań, tj. wartość chłonności wyrażonej w liczbie osób została pomnożona przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w roku 2044 (P_{20}), tj. 49,7 m². Chłonność obliczono dla każdego terenu osobno, a następnie wyniki zostały podsumowane.

Chłonność wyrażona w liczbie ludności (Ch_L) = **3801 osób**

$Ch_L (3801) > ZAP_{130\%} (2488) > ZAP_{70\%} (1339)$

Chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej (Ch_P)

$(Ch_P) = Ch_L * P_{20} = 3801 * 49,7 = \mathbf{188\ 910\ m^2}$

1.1.6. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ POZA OBSZARAMI, DLA KTÓRYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie..* W związku z tym łączna chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie osób powinna wynosić między:

$ZAP_{70\%} = 1339$ osób a $ZAP_{130\%} = 2488$ osób

Analiza możliwości lokalizowania nowej zabudowy wykazała, iż tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, przekraczają minimalne i maksymalne zapotrzebowanie na tereny pełniące funkcje mieszkaniowe, jakie oszacowano w perspektywie 20-letniej.

Zgodnie z § 3 ust. 10 Rozporządzenia POG „Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania

na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120*zi* ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890)”.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Reńska Wieś, poza obszarami już wyznaczonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełniania zabudowy nie stwierdzono potrzeby wyznaczenia stref planistycznych, w których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej, za wyjątkiem obszarów zabudowy mieszkaniowej wskazanych w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartym w *Strategii 2026-2035*.

Z analizy obecnego pokrycia gminy obowiązującymi *mpzp* wynika, że powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych jest wystarczająca w stosunku do zidentyfikowanych potrzeb społecznych i rozwojowych, wyrażonych m.in. we wnioskach do *projektu POG*. Dotychczasowe plany obejmują obszary, często niedostosowane do aktualnych wyzwań przestrzennych. Ponadto, ze względu na historyczny charakter planów, wiele z nich nie odpowiada już obecnym realiom gospodarczym i społecznym, w tym wzrostowi zainteresowania osiedlaniem się w gminach o walorach krajobrazowych i środowiskowych, jak Reńska Wieś.

Dodatkowe tereny mieszkaniowe zostały wyznaczone wyłącznie w oparciu o model struktury funkcjonalno-przestrzennej, które w planie ogólnym wskazano w ramach obszarów uzupełniania zabudowy. Taka lokalizacja zapewnia ich zgodność z założeniami strategicznymi gminy oraz pozwala na efektywne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz społecznej (np. szkoły, placówki zdrowia, miejsca rekreacji). Wyznaczenie nowych stref planistycznych w zasięgu *OUZ* pozwala uniknąć zjawiska rozlewania się zabudowy (tzw. *urban sprawl*), ponieważ zostały one zlokalizowane w sposób zwarty, przy istniejących zespołach i ciągach komunikacyjnych.

Mając na uwadze powyższe, wyznaczenie dodatkowych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym gminy Reńska Wieś jest w pełni uzasadnione z punktu widzenia przepisów *rozporządzenia POG*. Działanie to nie tylko odpowiada na rzeczywiste potrzeby mieszkańców i potencjalnych osadników, ale także sprzyja zrównoważonemu rozwojowi przestrzennemu, wzmocnieniu lokalnej tożsamości i konkurencyjności gminy. W związku z powyższym należy uznać, że projekt planu ogólnego w proponowanym zakresie spełnia kryteria zgodności z przepisami prawa.

1.2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

W planie ogólnym gminy obowiązek wyznaczenia stref planistycznych wynika z art. 13a ust. 4 pkt 1 lit. a), zgodnie z którym „w *planie ogólnym określa się strefy planistyczne*”.

Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym gminy jest potrzeba efektywnego zarządzania przestrzenią – wskazanie stref planistycznych umożliwia kontrolowanie i kierowanie rozwojem przestrzennym gminy, co pozwala na prowadzenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, a tym samym zapobiegając chaotycznemu zagospodarowaniu czy konfliktom przestrzennym.

Wyznaczone w projekcie planu ogólnego Gminy Reńska Wieś strefy planistyczne zostały ustalone w oparciu o uwarunkowania rozwoju, istniejące zagospodarowanie terenów oraz dotychczasową

Lp.	GMINA REŃSKA WIEŚ
2.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę (wyrażone w liczbie osób): - zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową (ZAP): 1 914 osób - zwiększone zapotrzebowanie ze względu na niepewność procesów inwestycyjnych (ZAP _{130%}): 1 339 osoby - zmniejszone zapotrzebowanie ze względu na niepewność procesów inwestycyjnych (ZAP _{70%}): 2 488 osób
3.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę (wyrażone w powierzchni użytkowej mieszkań): - zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań (ZAP): 95 152 m ² - zwiększone zapotrzebowanie ze względu na niepewność procesów inwestycyjnych (ZAP _{130%}): 123 654 m ² - zmniejszone zapotrzebowanie ze względu na niepewność procesów inwestycyjnych (70%): 66 849 m ²
4.	Chłonność terenów, na których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej: WYZNACZONE W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH: - chłonność terenów wyrażona w m ² powierzchni użytkowej: 188 910 m ² - chłonność terenów wyrażona w liczbie osób: 3801 osób
5.	Nadwyżka chłonności nad zapotrzebowaniem - zapotrzebowanie wyrażone w liczbie osób: 1914 osób - chłonność wyrażona w liczbie osób: 3801 osób - różnica (nadwyżka) wyrażona w liczbie osób: 1887 osób
6.	Strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (SJ, SZ) wyznaczone w projekcie planu ogólnego: - strefy SW: 14, 7295 ha - strefy SJ: 882, 2130 ha - strefy SZ: 103, 6910 ha w tym nowo projektowane obszary (w OUZ): (poza OUZ): 19,3409 ha

1.3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zmiany dotyczące decyzji o warunkach zabudowy (dalej: *decyzje WZ*) wprowadzone przez tzw. reformę planowania przestrzennego z 2023 r. nakładają znaczne obostrzenia w zakresie terenów. Po wejściu w życie planu ogólnego *decyzje WZ* będą mogły być wydawane wyłącznie dla obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w planie ogólnym gminy.

Gmina Reńska Wieś posiada tylko częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a decyzje o warunkach zabudowy stanowią jedno z narzędzi lokalizacji nowej zabudowy.

Zmiany dotyczące decyzji o warunkach zabudowy (dalej: *decyzje WZ*) wprowadzone przez tzw. reformę planowania przestrzennego z 2023 r. nakładają znaczne obostrzenia w zakresie terenów. Po wejściu w życie planu ogólnego *decyzje WZ* będą mogły być wydawane wyłącznie dla obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w projekcie POG.

Zgodnie z art. 13m. ust. 1 ograniczenie to wynika z „potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy”. Ustawodawca jasno wskazuje, że nadrzędnym celem tych zmian jest ochrona gruntów rolnych poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

Przyczyną wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest zatem zapewnienie, aby po wejściu w życie planu ogólnego nadal istniała możliwość wydawania *decyzji WZ*, a tym samym

Lp.	GMINA REŃSKA WIEŚ
2.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę (wyrażone w liczbie osób): - zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową (ZAP): 1 914 osób - zwiększone zapotrzebowanie ze względu na niepewność procesów inwestycyjnych (ZAP _{130%}): 1 339 osoby - zmniejszone zapotrzebowanie ze względu na niepewność procesów inwestycyjnych (ZAP _{70%}): 2 488 osób
3.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę (wyrażone w powierzchni użytkowej mieszkań): - zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań (ZAP): 95 152 m ² - zwiększone zapotrzebowanie ze względu na niepewność procesów inwestycyjnych (ZAP _{130%}): 123 654 m ² - zmniejszone zapotrzebowanie ze względu na niepewność procesów inwestycyjnych (70%): 66 849 m ²
4.	Chłonność terenów, na których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej: WYZNACZONE W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH: - chłonność terenów wyrażona w m ² powierzchni użytkowej: 188 910 m ² - chłonność terenów wyrażona w liczbie osób: 3801 osób
5.	Nadwyżka chłonności nad zapotrzebowaniem - zapotrzebowanie wyrażone w liczbie osób: 1914 osób - chłonność wyrażona w liczbie osób: 3801 osób - różnica (nadwyżka) wyrażona w liczbie osób: 1887 osób
6.	Strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (SJ, SZ) wyznaczone w projekcie planu ogólnego: - strefy SW: 12,7625 ha - strefy SJ: 872,2110 ha - strefy SZ: w tym nowo projektowane obszary (w OUZ): (poza OUZ): 13,3442 ha

1.3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zmiany dotyczące decyzji o warunkach zabudowy (dalej: *decyzje WZ*) wprowadzone przez tzw. reformę planowania przestrzennego z 2023 r. nakładają znaczne obostrzenia w zakresie terenów. Po wejściu w życie planu ogólnego *decyzje WZ* będą mogły być wydawane wyłącznie dla obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w planie ogólnym gminy.

Gmina Reńska Wieś posiada tylko częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a decyzje o warunkach zabudowy stanowią jedno z narzędzi lokalizacji nowej zabudowy.

Zmiany dotyczące decyzji o warunkach zabudowy (dalej: *decyzje WZ*) wprowadzone przez tzw. reformę planowania przestrzennego z 2023 r. nakładają znaczne obostrzenia w zakresie terenów. Po wejściu w życie planu ogólnego *decyzje WZ* będą mogły być wydawane wyłącznie dla obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w projekcie POG.

Zgodnie z art. 13m. ust. 1 ograniczenie to wynika z „potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy”. Ustawodawca jasno wskazuje, że nadrzędnym celem tych zmian jest ochrona gruntów rolnych poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

Przyczyną wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest zatem zapewnienie, aby po wejściu w życie planu ogólnego nadal istniała możliwość wydawania *decyzji WZ*, a tym samym

kontynuacji procesów inwestycyjnych dla terenów już zagospodarowanych i terenów w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Niewyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy byłoby jednoznaczne z brakiem możliwości wydawania przez gminę *decyzji WZ*.

Jednocześnie należy podkreślić, iż wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwia intensyfikację istniejącej zabudowy i pomaga w zachowaniu spójności urbanistycznej, eliminując niepotrzebne luki w zabudowie i ograniczając rozprzestrzenianie się nowej zabudowy na tereny niezurbanizowane.

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729). §1 ust. 4 stanowi, że obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z podaną metodyką można ograniczyć uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Gmina może zatem ograniczyć obszar uzupełnienia zabudowy, a nawet we wskazanych przypadkach powinno to zrobić, przyjmując zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy, że *podstawą kształtowania polityki przestrzennej jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój*.

Wyznaczony w planie ogólnym Gminy Reńska Wieś obszar uzupełnienia zabudowy jest wynikiem kompromisu pomiędzy indywidualnymi oczekiwaniami mieszkańców, wyrażonymi w złożonych wnioskach oraz potrzebą zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy.

1.4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zabudowa śródmiejska jest to inaczej zgrupowanie intensywnej zabudowy ulokowanej w centrach miast, w większości przypadków blisko rynku oraz ratusza miejskiego. Dla inwestorów często najbardziej atrakcyjne miejsca, w których chciałby ulokować swoją inwestycję leżą właśnie w śródmieściu.

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla nowych inwestycji obowiązują dużo mniej rygorystyczne przepisy, w tym dotyczące m.in. powierzchni biologicznie czynnej, nasłonecznienia i przesłaniania, a w odniesieniu do kawalerek w takiej zabudowie nie określa się w ogóle wymaganego czasu nasłonecznienia. W praktyce oznacza to możliwość bardziej intensywnej zabudowy (budynków o większych gabarytach), jeżeli dany teren inwestycji jest objęty zabudową śródmiejską.

W związku z tym jako jedną z przyczyn wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej należy wskazać spełnienie wymagań, umożliwiających uproszczenie procesów inwestycyjnych w centrum, poprzez wskazanie obszaru zabudowy śródmiejskiej w dokumentach planistycznych, tj. w planie ogólnym.

Obszar zabudowy śródmiejskiej jest wyznaczany przede wszystkim w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju urbanistycznego, zachowania ładu przestrzennego oraz realizacji funkcji centrotwórczych, w tym społecznych, gospodarczych i kulturalnych w obrębie miasta. Taka konsolidacja funkcji publicznych możliwa jest właśnie w obszarze zabudowy śródmiejskiej, gdzie w jednym punkcie koncentrują się funkcje mieszkalne, handlowe, usługowe i administracyjne, co sprzyja efektywnemu wykorzystaniu przestrzeni i umożliwia rozwój struktury przestrzennej. Koncentracja zabudowy w obszarze śródmiejskim zwiększa efektywność przestrzenną, czyli pozwala na lepsze wykorzystanie dostępnej przestrzeni, co w obliczu rosnącej

populacji jest istotne w kontekście ograniczonych terenów przeznaczonych pod zagospodarowanie oraz potrzeby ochrony terenów otwartych.

Z uwagi na wiejski charakter gminy Reńska Wieś w planie ogólnym nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej.

1.5. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne to zbiór szczegółowych wytycznych i zasad, które określają sposób zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Ich celem jest zapewnienie spójności, ładu przestrzennego, funkcjonalności oraz jakości życia mieszkańców.

Przyczyną ustalenia gminnych standardów urbanistycznych jest spełnienie wymogu określonego w art. 13a ust. 4 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie ogólnym określa się gminne standardy urbanistyczne”.

Po wejściu w życie planu ogólnego, które stanowi akt prawa miejscowego, gminne standardy urbanistyczne stają się obowiązującymi wytycznymi przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego, a także stanowią podstawę do wydawania decyzji administracyjnych, takich jak decyzje o warunkach zabudowy czy pozwolenia na budowę.

1.5.1. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z przepisami *upzp* i *Rozporządzenia POG*, gminny katalog stref planistycznych gminy Reńska Wieś określa:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w poszczególnych strefach planistycznych: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR,
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w poszczególnych strefach planistycznych: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC.

Profil funkcjonalny stref planistycznych został szczegółowo uregulowany w Załączniku nr 1 do *Rozporządzenia POG* i obejmuje tereny określone w ramach profilu podstawowego, a także może obejmować tereny określone w ramach profilu dodatkowego.

Profil funkcjonalny stref planistycznych został określony na podstawie aktualnego użytku gruntowego, przeznaczenia terenu określonego w *mpzp*, a w przypadku stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową – także obszaru uzupełnienia zabudowy. Istotnym elementem kształtującym profil funkcjonalny stref planistycznych były także decyzje administracyjne, dotychczasowa polityka przestrzenna określona w *Studium* i w *Strategii 2026-2035* oraz wnioski wniesione do planu ogólnego.

Wyznaczone w katalogu strefy planistyczne zostały opisane poprzez:

- ich oznaczenie,
- określenie profilu funkcjonalnego podstawowego i dodatkowego,
- określenie paramentów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu

Tabela 14. Gminny katalog stref planistycznych

źródło: Opracowanie własne

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1.5.2. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W planie ogólnym gminy Reńska Wieś nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

1.6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy stanowi kluczowy dokument planistyczny, który uwzględnia różnorodne uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Obejmuje on zasady, które pozwalają na zrównoważony rozwój gminy, zachowanie ładu przestrzennego oraz efektywne wykorzystanie przestrzeni w kontekście potrzeb społecznych, gospodarczych i ekologicznych.

Zgodnie z art. 13b pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w pkt 1-7. Podczas prac nad projektem planu ogólnego przeprowadzono szereg analiz, wskutek których określone zostały uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Podsumowanie tych analiz zawarto w Rozdziale I Uwarunkowania. Pozwoliły one na określenie predyspozycji poszczególnych terenów oraz ograniczeń w zagospodarowaniu, a tym samym stały się podstawą do określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego i delimitacji poszczególnych stref planistycznych. W procesie tym uwzględniono wszystkie zidentyfikowane uwarunkowania i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz istniejącego zagospodarowania, opisane w Rozdziale I Uwarunkowania.