

PROJEKT

UCHWAŁA NR ... RADY GMINY REŃSKA WIEŚ z dnia ...

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla obszaru złoża „Poborszów”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. 2023 poz. 977) w związku z w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LV/457/2023 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 22 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla obszaru złoża „Poborszów”*, Rada Gminy Reńska Wieś **uchwala co następuje:**

I. USTALENIA WSTĘPNE

§1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla obszaru złoża „Poborszów”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś” przyjętego uchwałą Nr V/23/11 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 11 lutego 2011 r. z późn. zm.

§2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla obszaru złoża „Poborszów”, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§3. Plan obejmuje obszar części obrębów: Poborszów i Komorno, którego granice określa część graficzna planu, stanowiąca załącznik nr 1.

§4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny oraz szerokości terenów dróg;
- 5) strefa archeologiczna „W” dla stanowisk archeologicznych;
- 6) granica międzynarodowego korytarza ekologicznego Doliny Odry;
- 7) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”;
- 2) granica obszaru najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”;
- 3) obszar występowania udokumentowanego złoża Poborszów.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

§5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki jednak nie więcej niż o 1 m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3m, o ile żaden z elementów nie przekroczy linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i numerem;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Gminy Reńska Wieś;
- 7) **dojazdach** – należy przez to rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **DJP** - duża jednostka przeliczeniowa inwentarza - umowna jednostka liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 12) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Reńska Wieś w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla obszaru złoza „Poborszów”.

II. USTALENIA OGÓLNE

§6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny usług – **U**;
- 2) tereny usług lub produkcji – **U-P**;
- 3) teren elektrowni słonecznej – **PEF**;
- 4) tereny górnictwa i wydobywania – **G**;
- 5) teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – **KDR**;
- 6) teren publicznej drogi zbiorczej – **KDZ**;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
- 8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**;
- 9) tereny łąk i pastwisk – **RNL**;
- 10) teren zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – **RZM-RZP**;
- 11) teren zieleni – **Z**.

§7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy przy zachowaniu określonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 2) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 3) dla garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich ustala się:
 - a) maksymalną wysokość 6 m,
 - b) liczbę kondygnacji 2,
 - c) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - d) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 4) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

§8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenu faktycznie zainwestowanego oznaczonego symbolem: **1RZM-RZP** ustala się standardy akustyczne jak dla terenu zabudowy zagrodowej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych i terenów **1U-P, 2U-P, 1G, 2G**;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 6) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych lub drogowych;
- 7) dopuszcza się likwidację zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;
- 8) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki;
- 9) dla obszaru planu, położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka” oraz w zasięgu obszaru najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”, obowiązuje zakaz:
 - a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i gruntu,
 - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,
 - c) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego z dopuszczeniem inwestycji, dla których zastosowane zostaną skuteczne rozwiązania zabezpieczające przed taką możliwością, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) rolniczego wykorzystywania ścieków zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 10) dla obszaru planu, położonego w zasięgu międzynarodowego korytarza ekologicznego Doliny Odry, w terenach innych niż przeznaczone pod zabudowę, ustala się:
 - a) zakaz grodzenia,
 - b) zakaz realizacji zabudowy,
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową i naprawą lub modernizacją urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej, a także terenów górnictwa i wydobywania,
 - d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy, łąk i obszarów wodno-błotnych, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę, infrastrukturę techniczną lub eksploatację złóż.

§9. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.

§10. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe – wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których wyznacza się strefy archeologiczne „W” dla stanowisk archeologicznych:

- 1) stanowisko archeologiczne AZP 96-38/4 st. 9 – pałac średniowieczny;
- 2) stanowisko archeologiczne AZP 96-38/5 st. 10 – osada z epoki kamienia;
- 3) stanowisko archeologiczne AZP 96-39/2 st. 7 – ślad osadniczy z epoki brązu;
- 4) stanowisko archeologiczne AZP 96-39/3 st. 3 – ślad osadniczy z epoki kamienia;
- 5) stanowisko archeologiczne AZP 96-39/5 st. 5 – osada średniowieczna;
- 6) stanowisko archeologiczne AZP 96-39/4 st. 4 – ślad osadniczy, pradzieje.

3. Dla stref archeologicznych „W”, o których mowa w ust. 2 w zakresie wykonywania robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności mogących doprowadzić do przekształcenia lub naruszenia zabytku archeologicznego nakazuje się postępowanie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§11. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami: **1KDR, 1KDZ** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

§12. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**, ustala się:

- 1) dla **obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”** oraz **obszaru najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”** obowiązują przepisy odrębne oraz zapisy § 8 pkt 9 uchwały;
- 2) dla **obszarów występowania udokumentowanych złóż** obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla **obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków**, obowiązują przepisy odrębne oraz zapisy §10 uchwały.

§13. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:
 - a) 1000 m² i szerokość frontu 18 m dla terenów zabudowy usługowej lub produkcyjnej,
 - b) 200 m² i szerokość frontu 6 m dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - c) dla wszystkich działek zlokalizowanych przy placu do zawracania, dopuszcza się minimalną szerokości frontu działki 6 m;
- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 3) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 4) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§14. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od lustra wody;
- 2) zakaz grodzenia terenów zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 3) w granicach złoża Poborszów zakazuje się lokalizacji zabudowy za wyjątkiem tymczasowych obiektów biurowych, gospodarczych, socjalnych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z wydobyciem.

§15. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów i ciągów pieszo-jezdnym z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną** dopuszcza się:
 - a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w przypadku braku takich przepisów o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się studnie kopane i płytkie studnie wiercone jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
 - d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;
- 9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) dla budynków nieposiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia

w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,

d) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,

b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,

c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,

d) obowiązek podczyszczenia i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych i roztopowych, jeśli takie wystąpią na utwardzonych terenach, przed ich wprowadzeniem do odbiornika,

e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KDR, 1KDZ** powiązane z drogami wewnętrznymi oraz zlokalizowanymi poza granicami planu;

2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:

a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług dla terenów usług,

b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług dla terenów usług lub produkcji,

c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w produkcji dla terenów usług lub produkcji,

d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów elektrowni słonecznej,

e) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów górnictwa i wydobywania,

f) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie dla terenów zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 2, miejsca postojowe sumują się;

4) ustala się obowiązek realizacji co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla inwestycji, o których mowa w pkt 2;

5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. W zakresie stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, dla elektrowni fotowoltaicznych dopuszczonych na terenie 1PEF ustala się:

1) strefę ochronną od elektrowni fotowoltaicznych, która zawiera się w granicy terenu oznaczonego symbolem 1PEF;

2) w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, zakaz lokalizacji mieszkań i budynków mieszkalnych.

§17. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

1) 1% dla terenów: **KDR, KDZ, KR, RN, RNL, Z;**

2) 20% dla terenów: **U, U-P, PEF, G, RZM-RZP.**

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§18. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem **1U, 2U** ustala się przeznaczenie: tereny usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się, jako przeznaczenie uzupełniające tereny składów i magazynów, z zastrzeżeniem § 8 pkt 5 uchwały.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) infrastrukturę techniczną;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) garaże zgodnie z § 7 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wyklucza się:

- 1) usługi handlu hurtowego;
- 2) usługi handlu wielkopowierzchniowego.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,001,
 - b) maksymalny – 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki;
- 6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z terenów dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną lub dojazd.

§19. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1U-P, 2U-P** ustala się przeznaczenie: tereny usług lub produkcji.

2. Funkcje, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) infrastrukturę techniczną;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) garaże, zgodnie z § 7 uchwały.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:

- 1) usługi handlu hurtowego;
- 2) usługi handlu wielkopowierzchniowego.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;
- 2) wysokość budowli nie większą niż 25 m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,001,
 - b) maksymalny – 2,25;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z terenów dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną albo dojazd.

§20. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1PEF** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) infrastrukturę techniczną;
- 2) zielenią urządzonej;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) magazyny energii.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 7 m;
- 2) wysokość budowli nie większą niż 5 m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 1;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 85% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,001;
 - b) maksymalny – 0,85;

6) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci do 45°, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z terenów dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną albo dojazd.

§21. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1G, 2G** ustala się przeznaczenie: tereny górnictwa i wydobywania.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) infrastrukturę techniczną;
- 2) miejsca postojowe, parkingi;
- 3) urządzenia melioracji i gospodarki wodnej;
- 4) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację zabudowy, o której mowa w § 14 pkt 3, związanej z eksploatacją górnictwa.

4. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 3, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 8 m;
- 2) wysokość budowli nie większą niż 25 m;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00001 do 0,05;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

5. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną po okresie eksploatacji nie mniejszą niż 95% powierzchni działki budowlanej.

6. Po okresie eksploatacji tereny przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym, wodnym lub leśnym.

7. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z terenów dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną albo dojazd.

§22. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDR**, ustala się przeznaczenie: teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi głównej ruchu przyspieszonego, o szerokości w liniach rozgraniczających 42,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na w części graficznej planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

4.

§23. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDZ**, ustala się przeznaczenie: teren publicznej drogi zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających 18,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak w części graficznej planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§24. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR** ustala się przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu:

- 1) 1KR – 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 2) 2KR – 5,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 3) 3KR – 8,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 4) 4KR – 138 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami;
- 5) 5KR – 20 m.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

5. Na terenie 4KR dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w postaci infrastruktury związanej z przesyłaniem taśmociągami lub innymi metodami surowców wydobywanych ze złoża.

§25. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN** ustala się przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości, jako biologicznie czynny oraz wykorzystania na cele rolnicze.

§26. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami **1RNL, 2RNL** ustala się przeznaczenie: tereny łąk i pastwisk.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości, jako biologicznie czynny.

§27. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1RZM-RZP**, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. Funkcje, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) infrastrukturę techniczną;
- 2) zielenią urządzone;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie zgodnie z § 7 uchwały.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 2) wysokość budowli nie większą niż 25 m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny – 1,8;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 7) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 8) dla nowej zabudowy zagrodowej wskaźnik DJP nie większy niż 40;

- 9) dla nowej zabudowy produkcyjnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wskaźnik DJP nie większy niż 40.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

- §28.** 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie: teren zieleni.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości, jako biologicznie czynny.

IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Reńska Wieś.

§30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

*Przewodniczący
Rady Gminy Reńska Wieś*

Załącznik nr 2 do
Uchwały nr ...
Rady Gminy Reńska Wieś
z dnia ...

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Reńska Wieś rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla obszaru złoża „Poborszów”, do sporządzenia, którego przystąpiono uchwałą nr LV/457/2023 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 22 lutego 2023 r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od ... 2023 r. do ... 2023 r.

W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś, wniesiono ... uwag.

Przewodniczący
Rady Gminy Reńska Wieś

Załącznik nr 3 do
Uchwały nr ...
Rady Gminy Reńska Wieś
z dnia ...

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2023 poz. 40) Rada Gminy Reńska Wieś rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
 - b) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, wynika z wieloletniego planu inwestycji.
3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Przewodniczący
Rady Gminy Reńska Wieś

Załącznik nr 4 do
Uchwały nr ...
Rady Gminy Reńska Wieś
z dnia ...

Dane przestrzenne

*Przewodniczący
Rady Gminy Reńska Wieś*