

PROJEKT

UCHWAŁA NR

RADY GMINY REŃSKA WIEŚ

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla terenu położonego w obrębie Łężce przy drodze krajowej nr 38

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2023 poz. 40 ze 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 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr LX/495/2023 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla terenu położonego w obrębie Łężce przy drodze krajowej nr 38, Rada Gminy Reńska Wieś **uchwala, co następuje:**

I. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla terenu położonego w obrębie Łężce przy drodze krajowej nr 38 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. ze zm.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla terenu położonego w obrębie Łężce przy drodze krajowej nr 38, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie Łężce, w gminie Reńska Wieś, którego granice określa część graficzna planu, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) 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 2;
- 3) dane przestrzenne gml, stanowiące załącznik nr 3.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren oraz szerokości terenu drogi;
- 5) strefa ochronna od elektrowni wiatrowych, związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 6) przeznaczenia terenów.

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

- 1) dojazdach – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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 3 m, o ile żaden z elementów nie przekroczy linii rozgraniczającej terenu;
- 5) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Gminy Reńska Wieś;
- 7) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 9) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i numerem;
- 10) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Reńska Wieś w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla terenu położonego w obrębie Łężce przy drodze krajowej nr 38;
- 11) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren publicznej drogi głównej - **KDG**;
- 2) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – **RZP**.

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

- 1) lokalizację nowej zabudowy przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 3) dla garaży i budynków gospodarczych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość 6 m,
 - b) liczbę kondygnacji nadziemnych do 2,
 - c) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 20° 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym drogi publicznej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) 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;
- 5) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

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

§ 10. 1. W zakresie **stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii** o mocy przekraczającej 500 kW, ustala się strefę ochronną od elektrowni wiatrowych, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, której granice oznaczono w części graficznej planu.

2. W obszarze strefy, o której mowa w ust. 1, zakaz lokalizacji zabudowy, dla której w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska określono standardy akustyczne.

3. W obszarze strefy, o której mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi.

§ 11. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się, w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

§ 12. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, teren oznaczony symbolem: **1KDG** wyznacza się 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.

§ 13. 1. W zakresie **szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się dla terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (**RZP**) powierzchnię nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 3000 m² i szerokość szerokości frontu nie mniejszą niż 30 m.

2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Przy podziale nieruchomości, o których mowa w ust. 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz lub równoległe do pasa drogowego ulicy, od którego znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:

1) nie więcej niż 10°;

2) w przypadku, gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

4. Ustalone w ust. 1 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;

5. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania podziału nieruchomości** objętych niniejszym planem miejscowym nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów 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 zakaz lokalizacji obiektów i lokali mieszkaniowych na terenie 1RZP.

§ 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 oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi 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**:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej,
 - 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 projektowanej 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, rozbudowę, modernizację, remont i likwidację 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;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych, 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 nieczystości ciekłych**:
- 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, wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - 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) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce, o ile nie ingeruje to w działki sąsiednie,
 - d) dopuszcza się jako rozwiązanie dodatkowe gromadzenie wody opadowej i roztopowej w zbiornikach bezodpływowych do wykorzystania w celach gospodarczych,
 - 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, który stanowi droga publiczna oznaczona symbolem **1KDG**, powiązana z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest nowa inwestycja w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w produkcji dla terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
 - 3) Ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla inwestycji, o której mowa w ust. 2 pkt 2.
 - 4) Ustala się obowiązek zapewnienia w terenie drogi, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie, dopuszczenie utrzymania i remontów istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane pozwolenia.

§ 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 terenu KDG;
- 2) 20% dla terenu RZP.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1RZP** ustala się przeznaczenie: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

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

- a) garaże i/lub budynki gospodarcze, zgodnie z § 7 uchwały;
- b) miejsca postojowe, parkingi;
- c) zieleń urządzoną;
- d) infrastrukturę techniczną.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające obiekty składowe i magazynowe.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;
- 2) wysokość budowli nie większą niż 35 m;
- 3) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 3;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 2,0;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległej drogi publicznej lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

- § 19.** 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDG** ustala się przeznaczenie:
teren publicznej drogi głównej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznej drogi głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających 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

IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

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

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia 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 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. 2023 poz. 977 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2023 poz. 40 ze zm.) 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 3 do
Uchwały nr ...
Rady Gminy Reńska Wieś
z dnia ...

Dane przestrzenne

*Przewodniczący
Rady Gminy Reńska Wieś*