

**UCHWAŁA NR XXXVI/208/17
RADY GMINY REŃSKA WIEŚ**

z dnia 7 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XII/83/11 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś, obejmującego obszar położony w sołectwie Reńska Wieś, Rada Gminy Reńska Wieś uchwała co następuje:

I. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś, obejmujący obszar położony w sołectwie Reńska Wieś, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś, obejmujący obszar położony w sołectwie **Reńska Wieś**, zwany dalej planem.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący 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.

§ 3. Plan obejmuje obszar położony w sołectwie Reńska Wieś, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

§ 4. 1. 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) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości sytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu, szerokości dróg w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 2) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka kędzierzyńsko-głubczycka”;
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

5) strefa ochrony bezpośredniej od ujęcia wody.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku 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. (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.);
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **dojazdach** – należy przez to rozumieć drogi służące wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej terenów, nie mające charakteru dróg publicznych;
- 4) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku 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 nie więcej niż o 1m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3m;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie ściany frontowej budynku, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1 m;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Gminy Reńska Wieś;
- 9) **elewacji eksponowanej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, zwrócona w kierunku drogi lub ciągu pieszo jezdnego;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, prowadzoną w obiektach lub lokalach użytkowych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej wraz z działką budowlaną;
- 13) **usługach oświaty** – należy przez to rozumieć usługi objęte systemem oświaty w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu systemu oświaty;
- 14) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć usługi w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży mogącej przekroczyć 2000m².
- 15) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 17) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca planowane lub istniejące przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni terenu;

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony na rysunku planu symbolem UC;
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem Uo;

- 4) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Up**;
- 5) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UKr**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **US**;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MW/U**;
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN**;
- 10) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN/U**;
- 11) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 12) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**;
- 13) tereny obiektów produkcyjno-usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **P/U**;
- 14) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IW**;
- 15) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IE**;
- 16) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **WS**;
- 17) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem: **R**;
- 18) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem: **Z**;
- 19) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZC**;
- 20) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD-G**;
- 21) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD-Z**;
- 22) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KD-L**;
- 23) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD-D**;
- 24) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDW**;
- 25) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD-PJ**;
- 26) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KP**;
- 27) tereny publicznych ciągów pieszo – rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP-R**.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na terenie objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 1;
- 6) dla garaży, budynków inwentarskich, magazynowych i gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. d, ustala się:
 - a) w zabudowie zagrodowej:
 - maksymalną wysokość 10 m,
 - liczbę kondygnacji 1 plus poddasze,
 - dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°,

- dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
- b) w zabudowie usługowej:
- maksymalną wysokość 6 m,
 - liczbę kondygnacji 1 plus poddasze,
 - dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
- c) w zabudowie innej niż zagrodowej lub usługowej:
- maksymalną wysokość 6 m,
 - liczbę kondygnacji 1 plus poddasze,
 - dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- d) ustalenia o których mowa w lit. a, b, c nie dotyczą terenów obiektów produkcyjno-usługowych oraz terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych dla których obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych;
- 7) zakaz stosowania elewacji typu „sidding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej;
- 8) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

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

- 1) obowiązek 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 terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1MN – 18MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej),
 - b) **1Uo**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) **1MW/U - 9MW/U**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) **1RM – 5RM**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) **1MW**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - f) **1MN/U – 43MN/U**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - g) **1US**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (usługi sportu i rekreacji);
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym dróg publicznych oraz terenów **6P/U**, **7P/U**;
- 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) 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, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się likwidację zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;
- 7) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki;

8) dla obszaru planu, położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 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 przydomowych oczyszczalni ścieków,
- d) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego z dopuszczeniem inwestycji, dla których zastosowane zostaną skuteczne rozwiązania zabezpieczające przed taką możliwością, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) rolniczego wykorzystywania ścieków zgodnie z ustawą Prawo wodne.

§ 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 **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 jest stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty zabytkowe – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Budynek stacji PKP, ul. Kolejowa 1;
- 2) Dom, ul. Kolejowa 3;
- 3) Kapliczka – dzwonnica, ul. Kozielska;
- 4) Kapliczka – kostnica na cmentarzu, ul. Raciborska;
- 5) Dom, ul. Dębowa 2;
- 6) Dom, ul. Fabryczna 15;
- 7) Dom, ul. Kozielska 12;
- 8) Dom, ul. Młyńska 10;
- 9) Dom, ul. Pawłowicka 2;
- 10) Dom, ul. Pawłowicka 6;
- 11) Dom, ul. Pawłowicka 9;
- 12) Dom, ul. Pawłowicka 11;
- 13) Dom, ul. Raciborska 4;
- 14) Dom, ul. Raciborska 6a;
- 15) Dom, ul. Raciborska 8;
- 16) Dom, ul. Raciborska 24;
- 17) Budynek gospodarczy, ul. Raciborska 24;
- 18) Dom, ul. Raciborska 26;
- 19) Budynek szkoły, ul. Raciborska 27;
- 20) Dom, ul. Raciborska 49;
- 21) Dom, ul. Raciborska 55;
- 22) Dom, ul. Raciborska 60;
- 23) Dom, ul. Raciborska 76;

24) Dom, ul. Raciborska 95.

4. Dla obiektów wymienionych w ust. 3, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

1) nakaz zachowania:

- a) gabarytów budynków,
- b) kształtu i rodzaju pokrycia dachu,
- c) zasad wystroju architektonicznego, detali i materiałów elewacji,
- d) parametrów, typu detali i materiałów stolarki okiennej i drzwiowej,
- e) historycznej kompozycji obiektów, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych;

2) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne) na eksponowanych elewacjach.

§ 11. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami: **1KD-G – 3KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 1KD-D – 19KD-D, 1KD-PJ – 44KD-PJ, 1KP, 2KP, 1KP-R – 5KP-R**, 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 niepełnosprawne.

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

- 1) dla **strefy ochrony sanitarnej od cmentarza** obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz Rozporządzenie w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków;
- 2) dla obiektu ujętego w rejestrze zabytków – **stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków**, obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) dla **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332** „Subniecka kędzierzyńsko-głubczycka” obowiązują przepisy odrębne oraz zapisy §8 ust.1 pkt 8;
- 4) dla **obszaru szczególnego zagrożenia powodzią** obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa Prawo wodne;
- 5) dla **strefy ochrony bezpośredniej od ujęcia wody** obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa Prawo wodne, i związane z nimi zakazy i dopuszczenia.

§ 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) 800 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 500 m² i szerokość frontu 15 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 1000 m² i szerokość frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - d) 1200 m² i szerokość frontu 20 m dla zabudowy zagrodowej,
 - e) 12 m szerokość frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania;
- 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 zakaz 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) na obszarze planu występuje obszar, oznaczony na rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 4) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i produkujących oraz przechowujących żywność, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza, przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i innych budynków niemieszkalnych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

§ 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 dróg, placów i ciągów pieszo-jezdnych 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, 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 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 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;
- 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 nie posiadających 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) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - e) 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) 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: **1KD-G – 3KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 1KD-D – 19KD-D, 1KD-PJ – 44KD-PJ**, powiązane z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
 - 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo jezdnych oraz dróg wewnętrznych;
 - 3) dla terenów niezabudowanych, nakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg krajowych (nr 38 i 45), oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-G - 3KD-G**, oraz nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej od strony tych dróg;
 - 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 80m² powierzchni użytkowej dla usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,
 - c) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,
 - d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

- f) nie mniejszej niż średnio 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielorodzinnej i usług,
 - g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50m² usług w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
 - h) nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej,
 - i) nie mniejszej niż 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
 - j) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów produkcyjno-usługowych,
 - k) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500m² powierzchni usług sportu i rekreacji,
 - l) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 150m² powierzchni użytkowej usług publicznych,
 - m) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 4;
- 5) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt. 4, miejsca postojowe sumują się;
- 6) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla terenów , o których mowa w pkt 4 ppkt a, b, d, f, g, j-m;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W planie obowiązuje sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z art. 35 ustawy.

§ 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: **Uo, Up, UKr, US, IW, IE, R, WS, Z, ZC, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, KD-PJ, KP, KP-R;**
- 2) 20% dla terenów: **UC, U, MN/U, MW/U, MW, MN, RM, RU, P/U.**

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **1UC**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) usługi;
- 2) stacje paliw;
- 3) dojazdy, podjazdy, rampy, miejsca postojowe, parkingi;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,5;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 7) dopuszczenie zróżnicowania wysokości budynku;
- 8) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejsza niż 2000 m²;
- 9) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U - 3U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług.

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

- 1) usługi publiczne i usługi oświaty;
- 2) place składowe;
- 3) garaże oraz zabudowę gospodarczą i magazynową, zgodnie z §7 uchwały;
- 4) miejsca postojowe, parkingi;
- 5) place zabaw;
- 6) zieleń urządzone wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 7) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. 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) liczbę kondygnacji nie większą niż 2, włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **1Uo**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług oświaty.

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

- 1) usługi publiczne;
- 2) usługi nieuciążliwe stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej usług oświaty;
- 3) hale i boiska sportowe;
- 4) miejsca postojowe, parkingi;
- 5) place zabaw;
- 6) zieleń urządzone wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 7) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. 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) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 2,0;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 7) obowiązek kształtowania nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami – **1Up, 2Up**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych.

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

- 1) usługi nieuciążliwe, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków użyteczności publicznej;
- 2) miejsca postojowe, parkingi;
- 3) place zabaw;
- 4) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 5) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. 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) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 2,6;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 7) obowiązek kształtowania nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **1UKr**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług kultu religijnego.

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

- 1) miejsca postojowe, parkingi;
- 2) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 3) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość kościoła, nie większa niż 18m;
- 2) wysokość wieży kościoła, nie większa niż 25m;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,5;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **1US**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji.

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

- 1) hale sportowe, baseny;
- 2) parkingi;
- 3) zabudowa sanitarna i higieniczna;
- 4) usługi nieuciążliwe towarzyszące obiektom sportu i rekreacji w tym obiekty tymczasowe;
- 5) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 6) trybuny sportowe;
- 7) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 3 i 6 nie obowiązują ustalone w planie linie zabudowy o ile wysokość nie przekroczy 3m oraz nie narusza to przepisów odrębnych;

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) liczbę kondygnacji nie większą niż 1;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,1;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem ust. 3.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **1MW** , ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) miejsca postojowe, parkingi;
- 3) place zabaw;
- 4) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;

5) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 13 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4, włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 2,4;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 8) obowiązki kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami – **1MW/U – 9MW/U**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi nieuciążliwe w tym usługi publiczne.

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

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) usługi oświaty;
- 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzone wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 13 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4, włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 2,6;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;

8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN – 18MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

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

- 1) usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w parterach budynków lub samodzielnych budynkach, stanowiące łącznie nie więcej niż 35% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w ramach działki budowlanej;
- 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

4. 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 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 0,9;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 9) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami – **1MN/U – 43MN/U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) usługi nieuciążliwe w tym usługi publiczne.

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

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) usługi oświaty;
- 2) utrzymanie i kontynuacja istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 3) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
- 4) miejsca postojowe, parkingi;
- 5) place zabaw;
- 6) zieleń urządzone wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 7) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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 3, włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,65;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 9) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM - 5RM**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej.

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

- 1) garaże, zabudowa gospodarcza i inwentarska, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) obiekty obsługi produkcji rolnej;
- 3) dojazdy.

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

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12m;
- 2) wysokość dla urządzeń i budowli służących rolnictwu lub obsłudze rolnictwa, nie większą niż 25m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,8;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;

9) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami – **1RU - 10RU** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli terenu;
- 2) stacja paliw związana z funkcją podstawową;
- 3) dojazdy, miejsca postojowe, parkingi;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1, obowiązują zasady i wskaźniki zabudowy jak dla terenów **MN**;
- 2) wysokość budynków związanych z obsługą produkcji nie większą niż 15 m;
- 3) liczbę kondygnacji budynków nie większą niż 3;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - c) minimalny - 0,1,
 - d) maksymalny – 2,4;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

3. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P/U – 9P/U**, ustala się przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjno-usługowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
- 2) instalacje fotowoltaiczne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obiekty handlu hurtowego i detalicznego;
- 4) usługi.

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

- 1) obiekty i usługi z zakresu obsługi rolnictwa i komunikacji;
- 2) stacje paliw na terenie **1P/U**;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 5) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

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

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIW** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - wodociągi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej – wodociągowej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,9;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **III** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,9;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IWS – 12WS**, ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację mostów i przepraw.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IR**, ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.

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

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z – 21Z**, ustala się przeznaczenie: tereny zieleni.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

1) zieleń nieurządzona;

2) place zabaw, parki oraz skwery na terenach **1Z, 2Z, 21Z**.

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

1) łąki lub pastwiska;

2) oczka i ciekły wodne;

3) dojazdy, ciągi piesze i rowerowe.

4. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70 % powierzchni terenu.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych w tym poprzez dojazdy.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZC** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza.

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

1) kaplica, obiekty małej architektury;

2) dojazdy, ciągi piesze i pieszo-jezdne.

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

1) wysokość zabudowy, nie większa niż 10m;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% terenu;

3) wskaźnik intensywności zabudowy musi zawierać się w przedziale od 0,001 do 0,1.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-G – 3KD-G**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy głównej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy głównej, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu:

1) 1KD-G – od 6m do 48m, jako fragment skrzyżowania;

2) 2KD-G – od 30m do 97,4m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami;

3) 3KD-G – 17m.

3. W ramach linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

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.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z, 2KD-Z** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających 20m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

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.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

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

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D – 19KD-D**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu:

- 1) 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 5KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D – 10m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, jak na rysunku planu;
- 2) 4KD-D – od 10m do 19m z lokalnymi zwężeniami;
- 3) 6KD-D – od 9m do 10m z lokalnymi poszerzeniami;
- 4) 12KD-D – od 8m do 26m.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

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.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

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.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-PJ – 44KD-PJ**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu:

- 1) 1KD-PJ, 2KD-PJ, 4KD-PJ, 5KD-PJ, 6KD-PJ, 8KD-PJ, 9KD-PJ, 14KD-PJ, 15KD-PJ, 16KD-PJ, 17KD-PJ, 18KD-PJ, 19KD-PJ, 20KD-PJ, 21KD-PJ, 22KD-PJ, 23KD-PJ, 24KD-PJ, 25KD-PJ, 27KD-PJ, 33KD-PJ, 34KD-PJ, 35KD-PJ, 37KD-PJ, 38KD-PJ, 39KD-PJ, 40KD-PJ, 41KD-PJ, 44KD-PJ – 8m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami;
- 2) 3KD-PJ – od 8m do 28m;
- 3) 7KD-PJ – 19m z lokalnymi poszerzeniami;
- 4) 10KD-PJ, 26KD-PJ – 7m z lokalnymi poszerzeniami;
- 5) 11KD-PJ, 32KD-PJ, – 5m z lokalnymi poszerzeniami;
- 6) 12KD-PJ - od 5m do 10m;
- 7) 13KD-PJ – od 4m do 10m, z lokalnymi poszerzeniami;
- 8) 28KD-PJ, 42KD-PJ – od 8m do 10m z lokalnymi poszerzeniami;
- 9) 29KD-PJ – od 6m do 10m z lokalnymi poszerzeniami;
- 10) 30KD-PJ – 6m z lokalnymi poszerzeniami;

- 11) 31KD-PJ – od 5m do 9m z lokalnymi poszerzeniami;
- 12) 36KD-PJ – od 7m do 8m z lokalnymi poszerzeniami;
- 13) 43KD-PJ – od 5m do 8m.

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.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP**, **2KP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny publicznych ciągów pieszych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizacje ciągu pieszego o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu:

- 1) 1KP – 4m,
- 2) 2KP – 6m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające: zieleń urządzona i obiekty małej architektury.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP-R** - **5KP-R**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny publicznych ciągów pieszo–rowerowych.

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

- 1) parki, skwery;
- 2) zieleń urządzona i obiekty małej architektury;
- 3) place zabaw;
- 4) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 5) infrastruktura techniczna.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

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

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

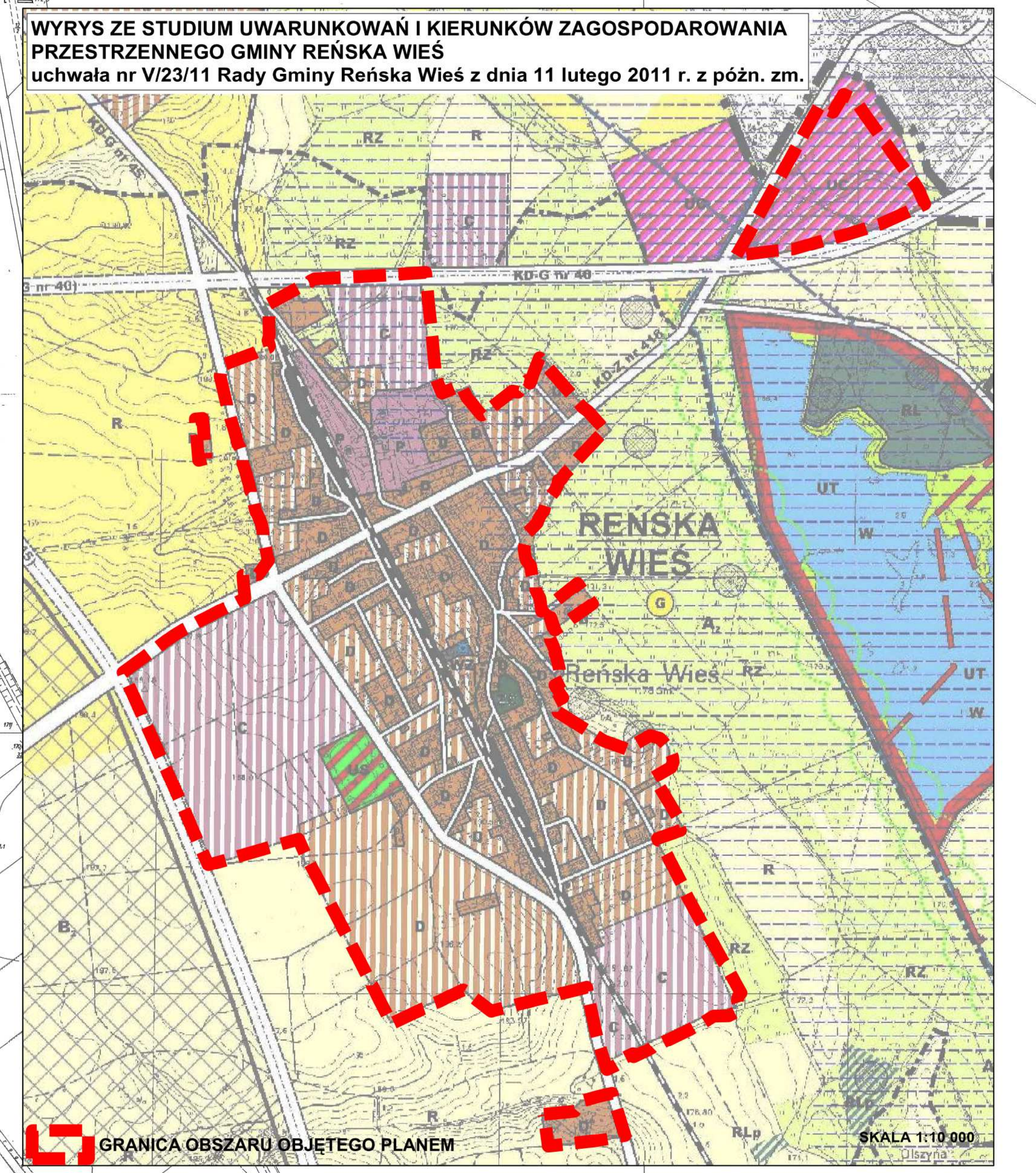
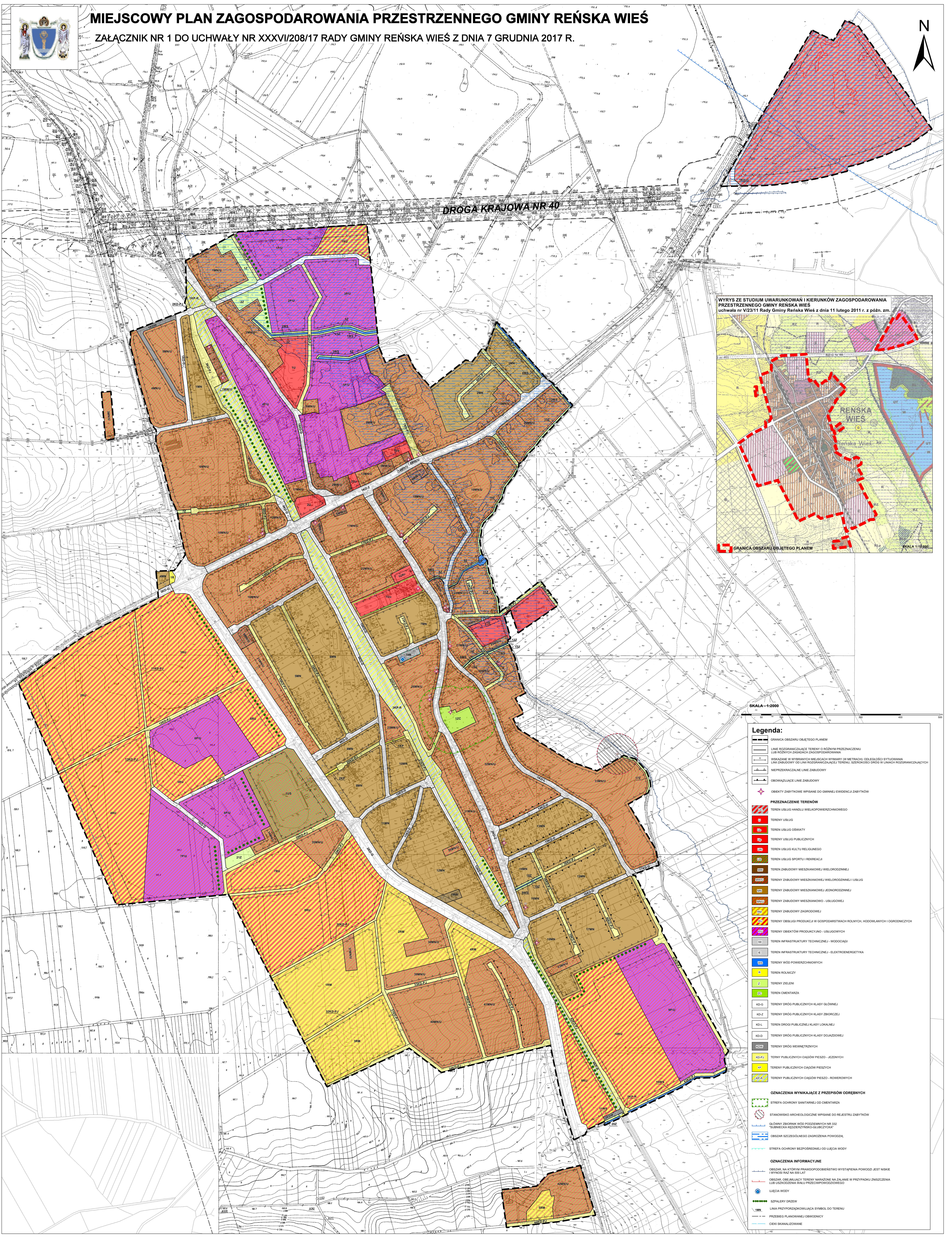
Przewodniczący Rady Gminy
Reńska Wieś

Krystian Flegel



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY REŃSKA WIEŚ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXVI/208/17 RADY GMINY REŃSKA WIEŚ Z DNIA 7 GRUDNIA 2017 R.



Legenda:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH WYKONANIACH ZAGOSPODAROWANIA
- WIDOKI I WYMIARY WYBRANYCH MIEJSCOWYCH WYMIARÓW I METRACI: ODLEGŁOŚĆ BUDYNKÓW
- LINE ZABUDOWY OD LINE ROZGRANICZAJĄCYCH TERENY, SZEROKOŚĆ DRÓG W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- NEPRZEKAZALNE LINE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW

PRZEZNACZENIE TERENÓW

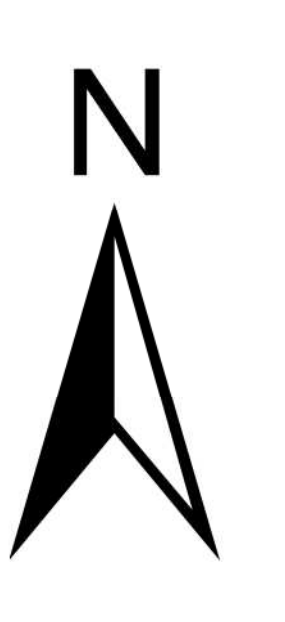
- TEREN USŁUG HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO
- TERENY USŁUG
- TERENY USŁUG OŚWIATY
- TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- TERENY USŁUG KULTURY RELIGIJNEJ
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINEJ I USŁUG
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO - USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNO - USŁUGOWYCH
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- TERENY ROLNICZE
- TERENY ZIELENI
- TERENY CMENTARZA
- KD-G TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- KD-Z TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZŁOŻONEJ
- KD-L TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KD-PJ TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIEKÓ - JEZDNYCH
- KD-P TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIEKÓ
- KD-R TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIEKÓ - ROWEROWYCH

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODBRENYCH

- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 332 "ZUBNECKA KEDZERSZYŃSKO-GŁUBCZYCKA"
- OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENA POWODZIA
- STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ OD UŁĘCIA WODY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OBZAR NA WYTYCZNYCH PRZEKROJENIACH WYSTĘPIENIA POWODZI WYKAZANYCH NA PLANIE I WYKAZI NAJWYŻSZEJ WODY
- OBZAR OBEJMUJĄCY TERENY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA KWAŁU PRZECIWPÓWODNIOWEGO
- UŁĘCIA WODY
- SZPALERY DRZEW
- LINE PRZYPORZĄDKOWUJĄCY SYMBOL DO TERENU
- PRZEBIEG PLANOWANYCH OBWODNIC
- CIĘKI SKANALIZOWANE



SKALA - 1:2000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/208/17
Rady Gminy Reńska Wieś
z dnia 7 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś, do sporządzenia którego przystąpiono Uchwałą Nr XII/83/11 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 28 września 2011 r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 3 sierpnia 2016 r. do 2 września 2016 r.

Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął dnia 19 września 2016 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęło 4 uwagi.

Wójt Gminy Reńska Wieś rozpatrzył uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wprowadził zmiany wynikające z uwzględnienia uwag.

W związku z uwzględnieniem uwag projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 maja 2017 r. do 1 czerwca 2017 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął w dniu 16 czerwca 2017 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, tj. do dnia 16 czerwca 2017 r. wpłynęła 1 uwaga.

W związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Opolskiego nr IN.I.743.67.2017.KD z dnia 3 sierpnia 2017, projekt planu miejscowego został skorygowany i ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 sierpnia 2017 r. do 13 września 2017 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął w dniu 27 września 2017 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, tj. do dnia 27 września 2017 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz.1073), Rada Gminy Reńska Wieś rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się:

1. Uwagi wniesionej pismem z dnia 11.08.2016 r. (data wpływu 12.08.2016 r.), dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 1393/2 w Reńskiej Wsi przy ul. Fabrycznej, z terenów zielonych i budownictwa mieszkaniowego na tereny pod działalność usługowo-przemysłową.

Uzasadnienie:

Proponowane przeznaczenie terenu jest niezgodne z przyjętym i obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Reńska Wieś, będącym wytyczną do kreowania polityki przestrzennej i kształtowania ładu przestrzennego na terenie gminy.

2. Uwagi wniesionej pismem z dnia 07.09.2016 r. (data wpływu 07.09.2016 r.), dotyczącej dopuszczenia na działkach nr 206 i 207 ogniw fotowoltaicznych.

Uzasadnienie:

Lokalizacja ogniw fotowoltaicznych w granicach terenów, gdzie zlokalizowane są wnioskowane działki, jest niezgodna z przyjętym i obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Reńska Wieś, będącym wytyczną do kreowania polityki przestrzennej i kształtowania ładu przestrzennego na terenie gminy.

3. Uwagi wniesionej pismem z dnia 08.09.2016 r. (data wpływu 09.09.2016 r.), dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 253/2 oznaczonej w planie jako 5RU pod budownictwo mieszkaniowe i usługi.

Uzasadnienie:

Proponowane przeznaczenie terenu jest niezgodne z przyjętym i obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Reńska Wieś. Ponadto wnioskowana działka nie uzyskała zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z produkcji rolnej.

4. Uwagi wniesionej pismem z dnia 15.06.2017 r. (data wpływu 16.06.2017 r.), dotyczącej likwidacji drogi dojazdowej do terenów produkcyjno-usługowych 1P/U-3P/U oraz terenu obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (1RU).

Uzasadnienie:

Likwidacja drogi dojazdowej KD-D spowoduje brak dojazdu do terenów produkcyjno-usługowych oraz terenu obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Droga, zlokalizowana poza granicą opracowania (w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 1P/U i 1RU) jest drogą krajową klasy głównej, gdzie lokalizacja skrzyżowań i zjazdów regulowana jest na podstawie przepisów odrębnych o drogach publicznych. Ponadto projekt planu miejscowego uzgodniony został w takiej postaci z zarządcą drogi. Zmiana układu komunikacyjnego wymagać będzie ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

§ 2. Nie uwzględnia się w części:

Uwagi wniesionej pismem z dnia 13.09.2016 r. (data wpływu 15.09.2016 r.), dotyczącej:

- a) §4 pkt 5 – podania do słowniczka definicji podjazdu, lub dopisanie w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, iż nie dotyczy ona dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, placów manewrowych,
- b) §7 pkt 5 – wprowadzenia zapisu o możliwości likwidacji zadrzewień przydrożnych w przypadku, gdy kolidują one z planowaną inwestycją,
- c) §8 pkt 7 – wprowadzenia definicji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego lub rozważyć wprowadzenie zapisu, iż dla budowy obiektów budowlanych wprowadza się nakaz stosowania rozwiązań technicznych i projektowych zabezpieczających przed możliwością pogorszenia stanu środowiska wodnego,
- d) §12 – wprowadzenia zapisu umożliwiającego podział i scalenie nieruchomości przeznaczonych pod usługi,
- e) §15 ust. 2 pkt 4 – wprowadzenia zapisu zapewnienia miejsc parkingowych dla obiektów handlowych w ilości 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- f) §5 pkt 17 i 18 oraz §18 – dopuszczenia możliwości etapowania inwestycji i dopuszczenia możliwości samodzielnego i niezależnego wykonania oraz funkcjonowania obiektów przeznaczenia uzupełniającego.

Nie uwzględnia się w części, dotyczącej podziału i scalenia nieruchomości przeznaczonych pod usługi, zmiany miejsc postojowych z 1 miejsca parkingowego na 60 m² na 1 miejsce parkingowe na 100 m² oraz dopuszczenia możliwości etapowania inwestycji i dopuszczenia możliwości samodzielnego i niezależnego wykonania oraz funkcjonowania obiektów przeznaczenia uzupełniającego.

W pozostałej części uwagę uwzględnia się.

W tekście uchwały dokonane zostały korekty, dotyczące wprowadzenia zmian w zakresie definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, dopuszczenia likwidacji zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją oraz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego z dopuszczeniem inwestycji, dla których zastosowane zostaną skuteczne rozwiązania zabezpieczające przed taką możliwością, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzone zmiany są zgodne z obowiązującym na terenie gminy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Reńska Wieś oraz z przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/208/17
Rady Gminy Reńska Wieś
z dnia 7 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś, 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 (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. 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.