UCHWAŁA NR LXVIII/556/2024
RADY GMINY REŃSKA WIEŚ

z dnia 20 marca 2024 r.

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 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 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”* ze zm., 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. ze 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) strefy archeologiczne „W” dla stanowisk archeologicznych;
6) granica międzynarodowego korytarza ekologicznego Doliny Odry;
7) pasy technologiczne o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej;
8) 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 linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy 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) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;

11) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Reńska Wieś w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla obszaru złoża „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 wydobycia – **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 zieleni – **Z**.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu 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 i budynków gospodarczych 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 lub zmianę przebiegu 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 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**;

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) 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;

6) dopuszcza się likwidacje 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 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 taka możliwością, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) rolniczego wykorzystywania ścieków zgodnie z ustawą Prawo wodne;

9) 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 wydobycia,

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, 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 8 uchwały;

2) dla **obszarów występowania udokumentowanych złóż** obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla **obiektów i obszarów zabytkowych**, 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 m^2 i szerokość frontu 18 m dla terenów zabudowy usługowej lub produkcyjnej,

b) 200 m^2 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 równolegle 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;

4) zakaz zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej w pasach technologicznych o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej z zastrzeżeniem § 7 pkt 4.

§ 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-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** 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 istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

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 cieplnej,

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 drogami 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 wydobycia,

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.**

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 4 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 budynków 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 45º, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

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

§ 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 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 budynków 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 dojazdy.

§ 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) zieleń urządzoną;

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 budynków 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 45º, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

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

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

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 górniczą.

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

1) wysokość budynków 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% 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 dojazdy.

§ 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 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.

§ 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 oraz ich składowaniem.

§ 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 **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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Reńska Wieś

Krzysztof Olszowka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVIII/356/2024
Rady Gminy Reńska Wieś
z dnia 29 marca 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY REŃSKA WIEŚ DLA OBSZARU ZŁOŻA „POBORSZÓW"

N

WYRYS ZE 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.

granica obszaru objętego planem

SKALA 1 : 10 000

0 500 1 000 2 000 m

LEGENDA

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- RL — LASY
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LĘG ZDZIESZOWICKI"
- POMNIKI PRZYRODY IST./PROJ.
- GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH - najwyższej ochrony GWO - GZWP 332 „Subiencka Kędzierzyńsko-Głubczycka" - wysokiej ochrony GWO - GZWP 332 (cały obszar gminy)
- R — GLEBY WYSOKICH KLAS BONITACJI II-III

OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- CIĄGI EKOLOGICZNE RZEKI ODRY, SWORNICY I OLCHY
- RZ — ŁĄKI I PASTWISKA

ŚRODOWISKO KULTUROWE

- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW - OCHRONA I KONSERWACJA
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE - OCHRONA I KONSERWACJA
- AZ — PARKI PODWORSKIE - OCHRONA I KONSERWACJA
- ZC — CMENTARZE - OCHRONA I KONSERWACJA

MIESZKALNICTWO

- D — ZABUDOWA MIESZKANIOWA I USŁUGI DLA LUDNOŚCI
- D — TERENY ROZWOJOWE DLA MIESZKALNICTWA I USŁUG DLA LUDNOŚCI

OBSZARY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

- C — TERENY ROZWOJOWE DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ - PRODUKCJI, BUDOWNICTWA, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- U — TERENY ROZWOJOWE DLA DZIAŁALNOŚCI USŁUGOWEJ

OBSZARY ROZWOJU KOMUNIKACJI

- DROGI KRAJOWE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ - KONSERWACJA
- EW1 — OBSZAR POTENCJALNYCH LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH ORAZ INNYCH ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII
- G — OBSZARY PLANOWANE DO ZGAZYFIKOWANIA

OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA

- TERENY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO - POWÓDŹ Z 1997 R.

ZMIANA NR 5 STUDIUM UWARUNKOWANIA KULTUROWE

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z OZNACZENIEM AZP ZNAJDUJĄCE SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OCHRONA ŚRODOWISKA I ZASOBY NATURALNE

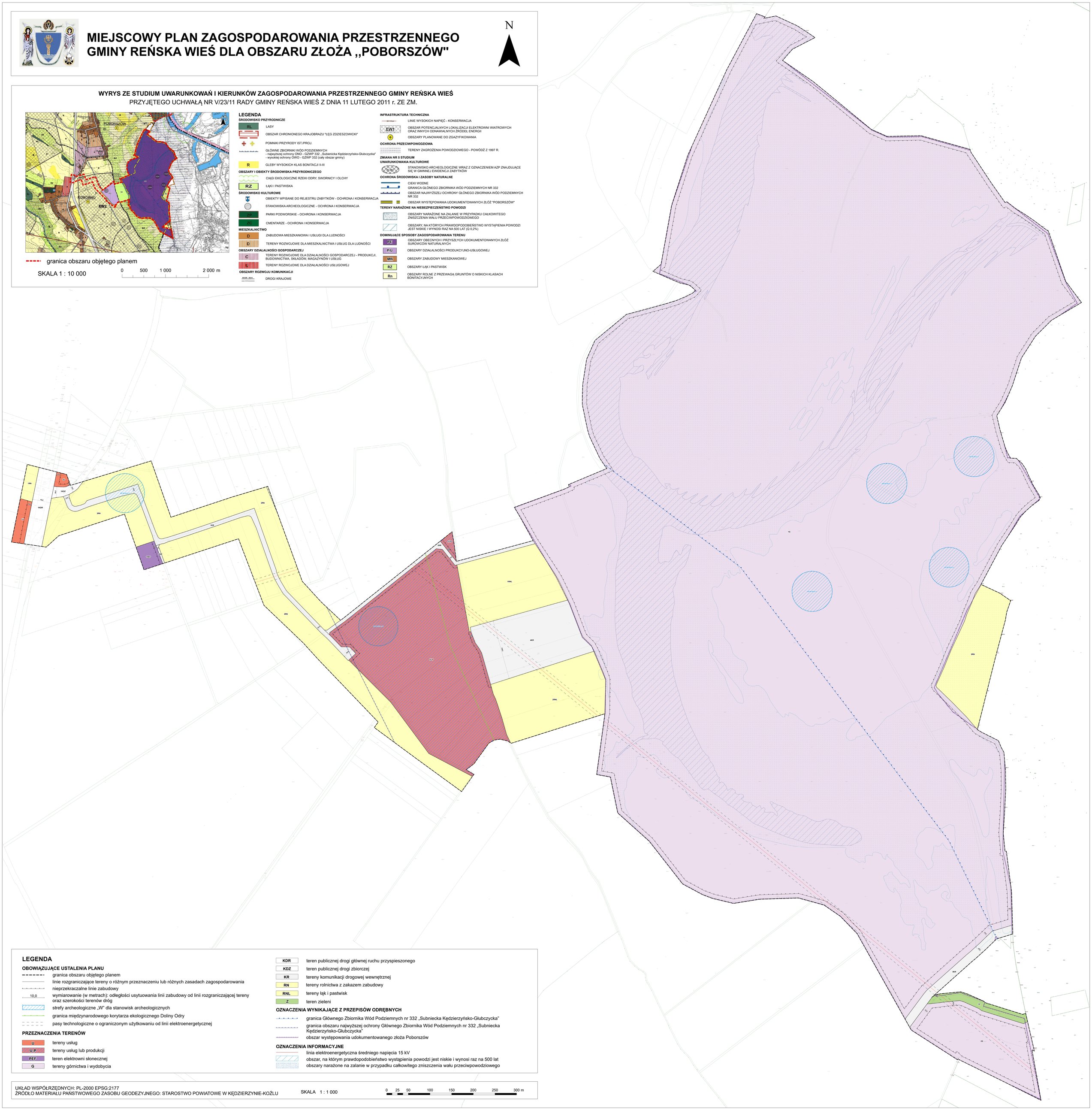
- CIEKI WODNE
- GRANICA GŁÓNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 332
- OBSZAR NAJWYŻSZEJ OCHRONY GŁÓNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 332
- OBSZAR WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ "POBORSZÓW"

TERENY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

- OBSZARY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)

DOMINUJĄCE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- PE — OBSZARY OBECNYCH I PRZYSZŁYCH UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ SUROWCÓW NATURALNYCH
- P/U — OBSZARY DZIAŁALNOŚCI PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- MN — OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- RZ — OBSZARY ŁĄK I PASTWISK
- Rn — OBSZARY ROLNE Z PRZEWAGĄ GRUNTÓW O NISKICH KLASACH BONITACYJNYCH



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 10,0 — wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny oraz szerokości terenów dróg
- strefy archeologiczne „W" dla stanowisk archeologicznych
- granica międzynarodowego korytarza ekologicznego Doliny Odry
- pasy technologiczne o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- U — tereny usług
- U/P — tereny usług lub produkcji
- PEF — teren elektrowni słonecznej
- G — tereny górnictwa i wydobycia
- KDR — teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ — teren publicznej drogi zbiorczej
- KR — tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- RN — tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- RNL — tereny łąk i pastwisk
- Z — teren zieleni

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka"
- granica obszaru najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka"
- obszar występowania udokumentowanego złoża Poborszów

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
- obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 EPSG:2177
ŹRÓDŁO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO: STAROSTWO POWIATOWE W KĘDZIERZYNIE-KOŹLU

SKALA 1 : 1 000

0 25 50 100 150 200 250 300 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII/556/2024

Rady Gminy Reńska Wieś

z dnia 20 marca 2024 r.

Rozstrzygniecie 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 ze zm.) 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) 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. ze zm., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 22 listopada 2023 r. do 13 grudnia 2023 r.

Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono do dnia 29 grudnia 2023 r.

W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla obszaru złoża „Poborszów", wniesiono jedną uwagę, której nie uwzględniono.

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (19-12-2023)

Treść uwagi

„(…) wnoszę sprzeciw do projektu ustaleń w odniesieniu do terenu działki nr 1269 stanowiącej moją własność (oznaczenie projektu mpzp 1RZM-RZP), którą nabyłem od Gminy Reńska Wieś kilka lat wcześniej z zamiarem przeznaczenia jej pod inwestycje w zakresie produkcji rolnej, w tym hodowlanej.

Ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 oraz § 27 ust. 4 pkt 8) i 9) projektu uchwały uniemożliwiają realizację moich zamierzeń inwestycyjnych. Projekt uchwały narusza mój interes prawny i uprawnienia jako właściciela terenu i inwestora, o którego zamierzeniach władzom Gminy Reńska Wieś było wiadomo. Teren działki nr 1269 już wcześniej był wykorzystywany na cele produkcji hodowlanej ze specjalizacją chowu bydła o obsadzie przekraczającej 40 DJP, którą to wielkość zapisano w aktualnym projekcie uchwały.

Uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy nr RB.6730.20.2023 z dnia 16.06.2023 wydanej przez Wójta Gminy Reńska Wieś na budowę kompleksu magazynowego rozpocząłem przygotowania do realizacji przedsięwzięcia. Drugim krokiem był wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację fermy drobiu o obsadzie 463 DJP, który jest w trakcie procedowania. Obecny projekt treści uchwały uniemożliwia potencjalnie realizację tej części przedsięwzięcia.

W materiałach i dokumentach planistycznych, udostępnionych w ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, nie stwierdziłem żadnych analiz uzasadniających, dlaczego koniecznym jest ograniczenie funkcji hodowlanej do 40 DJP. Zatem zapisaną wielkość traktuję jako „wyssaną z palca", bez żadnego szacunku dla zamiarów inwestycyjnych miejscowych inspiratorów rozwoju gospodarczego.

W udostępnionym dokumencie *Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla obszaru złoża „Poborszów"* (autor: dr Grzegorz Synowiec) nie ma żadnego wniosku sugerującego konieczność ograniczenia wielkości obsady na terenie 1RZM-RZP do 40 DJP. Jeżeli w materiałach planistycznych nie ma żadnego, merytorycznego uzasadnienia konieczności wprowadzenia ograniczeń w jednostce planistycznej 1RZM-RZP to pozostaje pytaniem co było inspiracją do treści takiej uchwały?

W w/w dokumencie, w rozdziale 13.1 (strona 50) sklasyfikowano teren 1RZM-RZP do strefy C, czyli o takiej samej intensywności oddziaływań jak tereny 1U-P, 2U-P, 1PEF oraz 1G, 2G. Zatem dlaczego w § 8 pkt 3) projektu uchwały dokonano dyskryminacji jednostek planistycznych wyłączając z ograniczeń tylko jednostki 1U-P, 2U-P, 1G i 2G a pominięto mój teren, na którym rozwijam swoją działalność gospodarczą, tj. jednostkę planistyczną 1RZM-RZP?

Powyższy fakt stanowi naruszenie art. 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 *Prawo przedsiębiorców* (tekst jednolity: Dz. U. z 2023, poz. 221), który jasno stanowi, iż podejmowanie, wykonywanie i zakończenie działalności gospodarczej jest wolne dla każdego na równych prawach. Tą zasadę ustawową projekt uchwały wyraźnie pomija czyniąc różnice pomiędzy przedsiębiorcami.

Do przeprowadzonej przez Gminę procedury opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy mieć zarzut, iż nie udostępniono istotnego dokumentu planistycznego jakim jest opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity: Dz. U. z 2022, poz. 2556) i które zgodnie z treścią ust. 4 tego artykułu stanowi podstawę do określenia wymagań w zakresie ochrony środowiska w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ wyłożony do wglądu projekt uchwały narusza mój interes prawny i uprawnienia, **wnoszę o wprowadzenie zmian do aktualnej treści projektu uchwały polegających na:**

a/ uzupełnieniu zapisu § 8 pkt 3) o jednostkę planistyczną 1RZM-RZP tak aby ostateczna treść tego zapisu brzmiała: (…) 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 oraz 1RZM-RZP; (…)

b/ zmianę zapisu w § 27 pkt 4, poprzez wykreślenie pkt 8) i 9), w których ograniczono wielkość obsady do 40 DJP (…)”

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona

Przewodniczący Rady Gminy
Reńska Wieś

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVIII/556/2024

Rady Gminy Reńska Wieś

z dnia 20 marca 2024 r.

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 4 do uchwały Nr LXVIII/556/2024

Rady Gminy Reńska Wieś

z dnia 20 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla obszaru złoża „Poborszów".

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LV/457/2023 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 22 lutego 2023 r. ze zm. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla obszaru złoża „Poborszów", zwanej dalej „projektem planu".
Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazy kulturowe i dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

Wynika to z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu nie występują takie elementy jak: krajobrazy kulturowe, dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, 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;
4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

W granicach analizowanego obszaru obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś" przyjęte uchwałą Nr V/23/11 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 11 lutego 2011 r. ze zm.
W obecnie najnowszej zmianie – zmianie nr 5 Studium – ujawnione zostały granice złoża „Poborszów" zgodne z granicami przedstawionymi w dokumentacji pn. „Dokumentacja geologiczna złoża kruszywa naturalnego Poborszów w kategorii C_1", która zatwierdzona została decyzją Marszałka Województwa Opolskiego z dnia 7 lipca 2022 r. W trakcie opracowywania projektu planu wykonano dodatek do ww. dokumentacji, zatwierdzony decyzją Marszałka Województwa Opolskiego z dnia 15 czerwca 2023 r., który zwiększył granice złoża „Poborszów", powiększając jego powierzchnię o 25,7 ha. Jednakże w zmianie nr 5 Studium uwzględnione zostały zarówno obszary obecnych, jak i przyszłych udokumentowanych złóż surowców naturalnych, w granicach zgodnych z obecnym przebiegiem złoża „Poborszów" powiększonym o ww. dodatek do dokumentacji. W związku z powyższym, nie zachodzi sprzeczność między projektem planu a Studium, tym samym ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium.
Projekt planu obejmuje część obrębów: Poborszów i Komorno w gminie Reńska Wieś, w województwie opolskim. Obręb zlokalizowany jest w granicach obszaru najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczyka". Na opracowywanym terenie znajdują się stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obszar występowania udokumentowanego złoża „Poborszów".
Podjęcie uchwały pozwoli na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenów zgodnie z obowiązującym studium, zapobiegnie nieracjonalnej i niekontrolowanej eksploatacji złoża oraz wyznaczy kierunki rekultywacji obszaru po zakończeniu procesu eksploatacji.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale, jak również na załączniku nr 1. W części graficznej planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale, regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 7 uchwały;
2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §7, § 8 i § 9 uchwały;
3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w § 8, § 12 i § 14 uchwały;
4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały;
5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także interesu osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w § 14 i § 15 uchwały;
6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów, na których nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej, z wyjątkiem terenów dróg;
8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto projekt planu znajduje się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych i nie zawiera w swoich granicach terenów zamkniętych. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego - warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 15 uchwały. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w § 15 uchwały. W projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych, które oznaczono symbolami: 1KDR oraz 1KDZ. Obsługa komunikacyjna została zapewniona również z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje planu zawarte w § 15 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych, w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu. W związku z umieszczonym dnia 4 kwietnia 2023 r.

ogłoszeniem/obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Po uwzględnieniu wniosków złożonych przez instytucje projekt przekazano do zaopiniowania i uzgodnienia. W dniu 14 listopada 2023 r. umieszczono w lokalnej prasie, na stronie BIP, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Reńska Wieś i w miejscowościach: Poborszów i Komorno ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie projektu planu trwało od 22 listopada 2023 r. do 13 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Reńskiej Wsi. Ponadto projekt planu został udostępniony w formie elektronicznej na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Reńska Wieś. W dniu 11 grudnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu, zarówno poprzez formę pisemną, jak i elektroniczną, do dnia 29 grudnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wniesiono jedną uwagę;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności –poprzez regulacje planu zawarte w § 15 uchwały dotyczące zaopatrzenia w wodę.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy (polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne), poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.
Na potrzeby opracowanego projektu planu została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której została dokonana ocena wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.
Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej dokumentu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś.*

4. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, które warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wyznaczenie nowej zabudowy przy uwzględnieniu dostępności do infrastruktury transportowej;
3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w § 7 uchwały;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz kierunku rozwoju zabudowy.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Gminy Reńska Wieś Uchwałą Nr XXII/128/16 z dnia 24 sierpnia 2016 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Wójta Gminy Reńska Wieś Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Reńska Wieś. Analiza wykazała potrzebę aktualizacji miejscowych planów, bez konieczności sporządzania nowego Studium. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Bilans przychodów i rozchodów gminy w czasie objętym prognozą pokazuje wzrost wydatków o ok. 380 tys. zł. Jest to niewielka kwota w stosunku do rocznych budżetów gminy i jej wydatków na inwestycje. W przypadku uruchomienia eksploatacji złoża „Poborszów" wpływy do budżetu gminy powinny rosnąć. W związku z tym uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na przyszłe dochody i utrzymanie ładu przestrzennego na obszarze gminy.

7. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt ustawy, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, dnia 4 kwietnia 2023 r. Wójt Gminy Reńska Wieś ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określając 21 dniowy termin na składanie wniosków oraz zawiadomił instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu, o przystąpieniu do jego sporządzenia. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia powyższych czynności, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla obszaru złoża „Poborszów" nie wniesiono wniosków. Wpłynęło natomiast 12 odpowiedzi od instytucji opiniujących/uzgadniających. Uwzględniając otrzymane uwagi został przygotowany projekt planu. Następnie ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie ogłoszenia/obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie lokalnej, na stronie internetowej Urzędu Gminy Reńska Wieś (Biuletyn Informacji Publicznej), a także na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy Reńska Wieś oraz w miejscowościach: Poborszów i Komorno. W trakcie wyłożenia, które

miało miejsce w dniach od 22 listopada 2023 r. do 13 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Reńska Wieś, odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego i wyznaczono nieprzekraczalny termin składania uwag, tj. do dnia 29 grudnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do projektu planu miejscowego. Następnie projekt planu przekazano do uchwalenia.

8. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony dla części obrębów: Poborszów i Komorno. Jego powierzchnia wynosi ok. 214 ha. Obszar objęty opracowaniem planuje się przeznaczyć głównie pod tereny górnictwa i wydobycia, jak i również pod: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny łąk i pastwisk, tereny usług lub produkcji tereny usług, teren zieleni oraz tereny dróg.
Wprowadzone ustalenia w projekcie planu pozwolą na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenów zgodnie z obowiązującym studium, zapobiegną nieracjonalnej i niekontrolowanej eksploatacji złoża oraz wyznaczą kierunki rekultywacji obszaru po zakończeniu procesu eksploatacji.
Obsługa komunikacyjna będzie się odbywała poprzez istniejące i projektowane drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, klasy zbiorczej oraz drogi wewnętrzne.
Projekt planu zlokalizowany jest częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka" i w obszarze jego najwyższej ochrony. Ponadto, na terenie objętym opracowaniem znajduje się sześć stanowisk archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, obszar występowania udokumentowanego złoża „Poborszów" oraz międzynarodowy korytarz ekologiczny Doliny Odry.

9. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.) 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), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.