



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 17 lipca 2015 r.

Poz. 1735

UCHWAŁA NR IX/40/15 RADY GMINY REŃSKA WIEŚ

z dnia 25 czerwca 2015 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) w związku z uchwałą nr XII/85/11 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 **Radziejów**, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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 zmianami, Rada Gminy Reńska Wieś uchwala, co następuje:

I. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś, obejmujący obszar w sołectwie **Radziejów**, zwany dalej planem.

2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek 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.

§ 2. Plan obejmuje obszar położony w sołectwie Radziejów, którego granice określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny, szerokości terenów dróg;
- 6) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenie planu wynika z przepisów odrębnych: strefa ochrony sanitarnej od cmentarza.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 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. (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 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, niemające charakteru dróg publicznych;
- 4) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 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, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1 m;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Gminy Reńska Wieś;
- 8) **froncie działki** – część działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 9) **elewacji eksponowanej** – zewnętrzna powierzchnia 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) **rzemiośle** – należy przez to rozumieć wytwarzanie, magazynowanie i przechowywanie oraz handel produktami rolno-spożywczymi wytworzonymi głównie z płodów rolnych w ramach prowadzonej działalności rolniczej, z zastrzeżeniem, że dane przedsięwzięcia nie będą zaliczały się do zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko a przeprowadzony raport środowiskowy wykluczy negatywne oddziaływanie na środowisko dla przedsięwzięć zaliczających się do potencjalnie mogących oddziaływać na środowisko;
- 15) **infrastrukturze technicznej** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 16) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 17) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni terenu;
- 18) **DJP** - duża jednostka przeliczeniowa inwentarza - umowna jednostka liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MW/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN**;
- 4) teren publicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZP**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IW**;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KD-L**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD-D**;
- 8) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD-PJ**.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład 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 nieobjętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, od strony dróg i terenów publicznych;
- 7) dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie, ustala się:
 - a) w zabudowie zagrodowej i rzemieślniczej:
 - maksymalną wysokość 10 m,
 - liczbę kondygnacji 1 plus poddasze,

- dachy: płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 50°,
- dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
- b) w zabudowie innej niż zagrodowej i rzemieślniczej:
 - 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;
- 8) zakaz stosowania elewacji typu „sidding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej;
- 9) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 1,5 m², w liniach rozgraniczających dróg;
- 10) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 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 – 5MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1MW/U**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów: mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **1MN/U - 3MN/U**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów: mieszkaniowo-usługowych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 4) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 5) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki;
- 6) dla całego obszaru planu, położonego w obszarze wysokiej ochrony (OWO) wód podziemnych, 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,
 - e) rolniczego wykorzystywania ścieków za wyjątkiem gnojówki i gnojowicy zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

§ 8.1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, rozpoczęcie ratowniczych badań wykopaliskowych i postępowania zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) Radziejów, Kapliczka ul. Pawłowska;
- 2) Radziejów, dom ul. Pawłowska 13.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2, 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.

§ 9.1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tereny oznaczone symbolami: **1ZP, 1KD-L, 1KD-D – 3KD-D, 1KD-PJ – 4KD-PJ**, wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Realizacja oświetlenia, w tym ulicznego i małej architektury powinna być realizowana w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.

3. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 10. 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 szerokości frontu 15 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- c) 1000 m² i szerokości frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- d) 12 m szerokości 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.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz grodzenia terenów zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza, przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i innych budynków niemieszkalnych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

§ 12.1. 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 pieszojezdnych z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektrycznych,
 - 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) zakaz lokalizacji 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 nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- c) 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-L, 1KD-D – 3KD-D, 1KD-PJ – 4KD-PJ**, powiązane z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu miejscowego;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo jezdnych oraz dróg wewnętrznych;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja w ilości:
- a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo - usługowej,
- b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,
- c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej,
- d) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- e) nie mniejszej niż średnio 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- f) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
- g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3;
- 4) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 3, miejsca postojowe sumują się;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia.

§ 14. 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: **KD-L, KD-D, KD-PJ, IW, ZP**;
- 2) 20% - dla terenów: **MW/U, MN/U, MN**.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MW/U**, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy wielorodzinnej i usług.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

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

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

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

- 1) usługi oświaty;
- 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) drogi wewnętrzne o szerokości minimalnej 6 m;

- 4) miejsca postojowe, parkingi;
- 5) place zabaw;
- 6) zieleń urządzona 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 13 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4, wraz z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 2,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25 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 z przyległych dróg publicznych.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami – **1MN/U, 2MN/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 pkt 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) zabudowa zagrodowa;
- 3) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 6 uchwały;
- 4) drogi wewnętrzne o szerokości minimalnej 6 m;
- 5) miejsca postojowe, parkingi;
- 6) place zabaw;
- 7) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 8) 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, wraz z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,5;

- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dla nowej zabudowy zagrodowej wskaźnik DJP nie większy niż 5;
- 7) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 9) dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów płaskich oraz ich pokrycia;
- 10) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 11) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych oraz poprzez powiązane z nimi drogi wewnętrzne.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3MN/U**, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 4) usługi nieuciążliwe oraz rzemiosło.

3. Funkcje, o których mowa w pkt 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) zabudowa zagrodowa;
- 2) garaże, zabudowa gospodarcza i rzemieślnicza, zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) drogi wewnętrzne o szerokości minimalnej 6 m;
- 4) miejsca postojowe, parkingi;
- 5) place zabaw;
- 6) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 7) 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, wraz z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - c) minimalny - 0,1,
 - d) maksymalny - 1,5;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 800 m²;
- 7) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 8) dopuszczenie utrzymania istniejących dachów płaskich oraz ich pokrycia;
- 9) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 10) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych oraz poprzez powiązane z nimi drogi wewnętrzne.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN** – **5MN** 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 § 6 uchwały;
- 3) drogi wewnętrzne o szerokości minimalnej 6 m;
- 4) miejsca postojowe, parkingi;
- 5) place zabaw;
- 6) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 7) 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 – 0,8;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wielkość nowo wydzielonych działek 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 z przyległych dróg publicznych oraz poprzez powiązane z nimi drogi wewnętrzne.

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP** ustala się przeznaczenie: teren publicznej zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) zieleń parkowa, skwery;
- 2) mała architektura;
- 3) boiska, place zabaw;
- 4) ciągi piesze i rowerowe.

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

- 1) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;

- 2) oczka i ciekły wodne;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

§ 20.1. 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 budowlę infrastruktury technicznej – wodociągowej, z zastrzeżeniem § 12 uchwały.

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **IKD-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 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.

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **IKD-D – 3KD-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 zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających 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.

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **IKD-PJ – 4KD-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.

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.

IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Reńska Wieś

Krzysztof Flegel



Załącznik nr 2
do uchwały nr IX//15
Rady Gminy Reńska Wieś
z dnia 25 czerwca 2015 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/85/11 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 28 września 2011 r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 22 stycznia 2015 r. do 20 lutego 2015 r.

Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął dnia 9 marca 2015 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęła 1 uwaga.

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

W związku z uwzględnieniem uwagi projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 marca 2015 r. do 27 kwietnia 2015 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął w dniu 11 maja 2015 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, tj. do dnia 11 maja 2015 r. nie wniesiono uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), Rada Gminy Reńska Wieś rozstrzyga, co następuje:

1. Uwagę wniesioną pismem z dnia 17.02.2015 r. przez Sylwiię i Klaudiusza Król, dotyczącą dopuszczenia realizacji na dz. nr 43, 44, 45 obręb Radziejów zabudowy:

- handlowo-usługowej,
- małych przedsiębiorstw produkcyjnych,
- nieuciążliwych usług budowlano-transportowych,
- obiektów rolno-spożywczych (w tym uprawa rolna, sortownie, magazynowanie, budowa chłodni, sprzedaż, itp.),
- budynków gospodarczych,
- innych obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolno-spożywczą.

W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania:

- wysokość zabudowy do 14 m,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- dachy budynków jedno, dwu i wielospadowe o kącie spadku dachu od 5⁰ do 65⁰, pokryte blachą trapezową, płytami warstwowymi itp.,
- możliwość zabudowy w granicach działek,
- wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny – 1,0.

Nie uwzględnia się w części, dotyczącej kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania, tj. wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, kąta nachylenia połaci.

Uzasadnienie:

Proponowane wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu są 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.

W pozostałej części uwagę uwzględnia się.

W tekście uchwały oraz na załączniku graficznym zmienione zostało przeznaczenie wnioskowanych działek z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (3MN/U). Zmiana ta jest zgodna z obowiązującym na terenie gminy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Reńska Wieś.

Załącznik nr 3
do uchwały nr IX//15
Rady Gminy Reńska Wieś
z dnia 25 czerwca 2015 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 (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) 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.