UCHWAŁA NR XXXII/198/2026
RADY GMINY REŃSKA WIEŚ

z dnia 5 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokrzywnica

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. 2026 poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2026 poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 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 LIII/424/2022 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokrzywnica uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pokrzywnica, 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 wsi Pokrzywnica, 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 gml, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obowiązujące linie zabudowy;
5) punkt zmiany linii zabudowy;
6) wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
7) pasy technologiczne o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kv;
8) stanowisko archeologicznego objęte strefą archeologiczną wraz z numerem AZP;
9) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
10) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych:

1) strefa ochronna od obszaru kolejowego w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu komunikacji kolejowej i jednocześnie nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru;

2) strefa ochronna od obszaru kolejowego w odległości 20 m od granicy terenu komunikacji kolejowej;

3) strefa sanitarna od cmentarza 50 m;

4) strefa sanitarna od cmentarza 150 m;

5) teren zamknięty.

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

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

1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających tereny,

3) obowiązujących liniach zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku,

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;

5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i numerem;

6) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

7) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;

8) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

9) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;

10) DJP - duża jednostka przeliczeniowa inwentarza - umowna jednostka liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

11) dachu płaskim – dach o kącie nachylenia od 0° stopni do 15°.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – MN-U

3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – MW-U

4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji – UZ-UE-US;

5) teren usług kultu religijnego – UR;

6) teren usług bezpieczeństwa – UB;

7) teren drogi głównej – KDG;

8) teren drogi zbiorczej – KDZ;

9) teren drogi lokalnej – KDL;

10) teren drogi dojazdowej – KDD;

11) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR;

12) teren komunikacji pieszo-rowerowej – KP;

13) teren komunikacji kolejowej – KKK;

14) teren pompowni ścieków – IKP;

15) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – RN;

16) teren zabudowy zagrodowej – RZM;

17) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – RZP;

18) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS;

19) teren cmentarza czynnego – CC.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) lokalizację nowej zabudowy przy zachowaniu określonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz obowiązujących linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy jak: ocieplenie ściany, gzyms oraz inne detale wystroju architektonicznego, jednak nie więcej niż o 0,5 m oraz schody, podjazdy i rampy o nie więcej niż 2 m, o ile żaden z elementów nie przekroczy linii rozgraniczającej terenu i nie naruszy przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem §13 ust. 1, pkt 4 i 6;

3) 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 rozgraniczającej dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm;

4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;

5) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nieobjętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;

6) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – MN-U, terenach zabudowy zagrodowej - RZM oraz terenach usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – UB, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;

7) dla terenów oznaczonych symbolami: UB, UR, UZ-UE-US, MN, MN-U, MW-U, RZM, RZP dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, w tym garaże, dla której obowiązują wyznaczone w części graficznej planu linie zabudowy;

8) dla garaży, budynków inwentarskich i gospodarczych, ustala się:

a) dla terenów oznaczonych symbolami RZM, RZP:

- maksymalną wysokość 10 m,
- liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 1 plus poddasze,
- dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- dopuszczenie dachów łukowych dla budynków inwentarskich i gospodarczych,
- dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

b) dla terenów oznaczonych symbolem UR, UB:

- maksymalną wysokość 6 m,
- liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 1 plus poddasze,
- dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,

- dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

c) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN-U:

- maksymalną wysokość 6 m,
- liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 1 plus poddasze,
- dachy płaskie albo jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) standardy akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych, linii kolejowych i kolejowych urządzeń radiołączności;
3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
4) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
5) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 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.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w części graficznej planu:
   a) kościół parafialny p. w. św. Sebastiana – ul. Szkolna 6,
   b) ogrodzenie i brama kościelna – ul. Szkolna,
   c) kapliczka św. Magdaleny – ul. 1-go Maja,
   d) dom – dawny zajazd – 1-go Maja 12,
   e) dom – ul. Głogowska 53,
   f) dom – plebania – ul. Szkolna 6;
2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 ustala się ochronę poprzez zachowanie:
   a) bryły i gabarytów,
   b) artykulacji i sposobu opracowania elewacji,
   c) podziałów i detali architektonicznych elewacji,
   d) kształtów otworów okiennych i drzwiowych,
   e) formy i układu dachu, nachylenia połaci oraz rodzaju pokrycia dachu;
3) ustala się strefy archeologiczne obejmujące obszar stanowisk archeologicznych:
   a) stanowisko archeologiczne AZP 96-38/14 – punkt osadniczy z okresu średniowiecza,

b) stanowisko archeologiczne AZP 96-38/15 – osada z okresu średniowiecza,

c) stanowisko archeologiczne AZP 96-38/21 – ślad osadniczy z okresu średniowiecza,

4) dla stref archeologicznych, o których mowa w pkt 3, w zakresie wykonywania robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności mogących doprowadzić do przekształcenia lub naruszenia zabytku archeologicznego nakazuje się poprzedzenie ratowniczymi badaniami archeologicznymi wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Tereny oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, KP, IKP, KKK, WS, UB, UZ-UE-US wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. W przypadku budowy lub przebudowy obiektów na terenach KDG, KDZ, KDL, KDD, KP, o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochroniena podstawie przepisów odrębnych,

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

1) dla strefy sanitarnej od cmentarza 50 m i strefy sanitarnej od cmentarza 150 m obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 13 pkt 1 i 2 oraz wynikające z przepisów odrębnych;

2) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego:

a) dla strefy ochronnej od obszaru kolejowego w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu komunikacji kolejowej i jednocześnie nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w sytuowaniu budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

b) dla strefy ochronnej od obszaru kolejowego w odległości 20 m od granicy terenu komunikacji kolejowej obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie robót ziemnych, usytuowania drzew i krzewów, oraz elementów ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

2. Obowiązuje granica terenu zamkniętego wskazana w części graficznej planu.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) powierzchnię nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż:

a) 700 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, w terenach zabudowy - mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

b) 500 m² i szerokości frontu 15 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) 350 m^2 i szerokość frontu 6 m dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej, w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

d) 1000 m^2 i szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – MN-U, terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług - MW-U

e) 1200 m^2 i szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m - dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji – UZ-UE-US, terenu cmentarza czynnego – CC, terenu usług kultu religijnego – UR, terenu usług bezpieczeństwa – UB,

f) 35 m^2 i szerokość frontu nie mniejszą niż 6 m - dla terenów pompowni ścieków – IKP;

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 powyższą zasadą;

3) ustalone w pkt 1, 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.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

1) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i produkujących oraz przechowujących żywność oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza;

2) zakaz lokalizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza;

3) pasy technologiczne o ograniczonym użytkowaniu o szerokości po 30 m od osi linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV;

4) w obszarze pasów technologicznych o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV, o których mowa w pkt 3 obowiązują wymogi i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, a także:

a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,

b) dla lokalizacji innych obiektów i urządzeń budowlanych, niż wymienione w lit. a, obowiązują wymogi określone w przepisach odrębnych,

c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w tym zwiększania rzędnych terenu, tworzenia hałd i nasypów,

d) zakaz nasadzeń roślinności o docelowej wysokości przekraczającej 3 m;

5) pasy technologiczne o ograniczonym użytkowaniu, o szerokości po 7 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

6) w obszarze pasów technologicznych o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o których mowa w pkt 5 obowiązują wymogi i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, a także:

a) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych,

b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

7) zakaz grodzenia terenów zgodnie z ustawą Prawo wodne;

8) dla nowych obiektów inwentarskich, przy obsadzie od 40 DJP, ustala się odsunięcie tych obiektów od najbliższych budynków mieszkalnych na działkach sąsiednich na odległość nie mniejszą niż 50 m.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD powiązane z drogami wewnętrznymi oraz drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;

2) dojazd do terenów dopuszcza się od terenów przyległych dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;

3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja, z zastrzeżeniem lit. g, w ilości nie mniejszej niż:

   a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), oraz terenów zabudowy zagrodowej (RZM),

   b) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U,

   c) 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U,

   d) 1 miejsce do parkowania na 150 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych dla terenu terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji (UZ-UE-US), usług kultu religijnego (UR), terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego (UB),

   e) 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych dla terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (RZP), terenów pompowni ścieków (IKP),

   f) 1 miejsce do parkowania na 20 arów powierzchni terenu cmentarza czynnego (CC);

   g) stanowiska postojowe, o których mowa w lit. f należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą lub na terenie 1KDL.

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

5) obowiązek realizacji co najmniej jednego miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla inwestycji, o których mowa w pkt 3 lit. b, c, d, e, f;

6) obowiązek zapewnienia w terenach dróg miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) dla urządzeń i budowli uzbrojenia terenu 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 uzbrojenia terenu nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej;

3) ustala się realizację uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg, dróg dla pieszych i rowerów, z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;

4) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci uzbrojenia terenu;

5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną** dopuszcza się:

   a) budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,

   b) lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;

6) **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, z zastrzeżeniem lit. d,

d) dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN, MN-U) oraz zabudową mieszkaniową wielorodzinną (MW-U) dopuszcza się wyłącznie lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

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 gaz dopuszcza się:**

a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,

b) lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;

9) **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 – podłączenia do gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 1 i 2,

c) dopuszcza się studnie kopane i płytkie studnie wiercone jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych, z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 1 i 2,

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;

10) **w zakresie odprowadzania ścieków:**

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą lub 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;

11) **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,

f) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny komunikacji kolejowej (KKK) i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

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

Rozdział 12.
Stawki procentowe

§ 16. 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: CC, IKP, KDG, KDL, KDD, KDZ, KKK, KP, KR, RN, UR, UB, UZ-UE-US, WS;

2) 20% dla terenów: MN, MN-U, MW-U, RZM, RZP,

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) zieleń urządzoną;

2) dojazdy, miejsca do parkowania;

3) garaże i budynki gospodarcze zgodnie z §6 pkt 8 uchwały;

4) ciągi piesze i rowerowe, utwardzone place.

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

1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2 plus poddasze użytkowe;

3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2, w tym nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,001,

b) maksymalna – 0,9;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

6) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż:

a) 700 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) 350 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej;

7) zakresie dachów:

a) płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych, o których mowa w lit. a ustala się nachylenie połaci od 30° do 45°,

c) dopuszczenie stosowania lukarn.

4. Dla terenu 1MN ustala się ochronę przed hałasem zabudowy mieszkaniowej, przez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **14MN-U, 16MN-U,** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

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) zieleń urządzoną;

2) dojazdy, miejsca do parkowania;

3) garaże i budynki gospodarcze zgodnie z §6 pkt 8 uchwały;

4) ciągi piesze i rowerowe, utwardzone place.

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

1) teren usług handlu hurtowego;

2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) budynków mieszkalnych - nie większą niż 2 plus poddasze użytkowe;

b) budynków usługowych – nie większą niż 2;

3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 55% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 2,2, w tym nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,001,

b) maksymalna – 1,65;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 800 m^2;

7) w zakresie dachów:

a) płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych, o których mowa w lit. a ustala się nachylenie połaci od 30° do 45°,

c) dopuszczenie stosowania lukarn.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 15MN-U, 17MN-U, 18MN-U, 19MN-U, 20MN-U, 21MN-U, 22MN-U, 23MN-U, 24MN-U, 25MN-U, 26MN-U, 27MN-U, 28MN-U, 29MN-U, 30MN-U, 31MN-U, 32MN-U, 33MN-U, 34MN-U, 35MN-U. 36MN-U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

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) zieleń urządzoną;

2) dojazdy, miejsca do parkowania;

3) garaże i budynki gospodarcze zgodnie z §6 pkt 8 uchwały;

4) ciągi piesze i rowerowe, utwardzone place.

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

1) teren usług handlu hurtowego;

2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. Na terenach oznaczonych symbolami 7MN-U, 27MN-U, 28MN-U, 29MN-U, 30MN-U, 31MN-U obowiązują ustalenia, o których mowa w §13 ust. 1 pkt 1 i 2.

6. 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 nadziemnych:

a) budynków mieszkalnych - nie większą niż 2 plus poddasze użytkowe,

b) budynków usługowych – nie większą niż 2;

3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40% powierzchni działki budowlanej,

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,6, w tym nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,001,

b) maksymalna – 1,2;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 800 m^2;

7) w zakresie dachów:

a) płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych, o których mowa w lit. a ustala się nachylenie połaci od 30° do 45°,

c) dopuszczenie stosowania lukarn.

7. Obsługę komunikacyjną:

1) terenu 6MN/U ustala się z terenów 1KDL oraz 1KR;

2) pozostałych terenów, o których mowa w ust.1, ustala się bezpośrednio z dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MW-U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

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

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

1) zieleń urządzoną;

2) dojazdy, miejsca do parkowania;

3) ciągi piesze i rowerowe, utwardzone place.

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

1) teren usług handlu hurtowego;

2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) budynków mieszkalnych - nie większą niż 2 plus poddasze użytkowe,

b) budynków usługowych – nie większą niż 2;

3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 65% powierzchni działki budowlanej,

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,6, w tym nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,001,

b) maksymalna – 1,2;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;

6) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 500 m^2;

7) w zakresie dachów:

a) płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych, o których mowa w lit. a ustala się nachylenie połaci od 30° do 45°.

6. Obsługę komunikacyjną terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się bezpośrednio z dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM, 17RZM, 18RZM, 19RZM, 20RZM, 21RZM, 22RZM, 23RZM, 24RZM, 25RZM, 26RZM** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.

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

1) dojazdy, miejsca do parkowania;

2) garaże, zgodnie z §6 pkt 8 uchwały;

3) budynki inwentarskie i gospodarcze zgodnie z §6 pkt 8 uchwały.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 6RZM, 7RM obowiązują ustalenia, o których mowa w §13 ust. 1 pkt 1 i 2.

4. 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 nadziemnych nie większą niż 2 plus poddasze użytkowe;

3) wysokość dla urządzeń i budowli służących rolnictwu lub obsłudze rolnictwa, nie większą niż:

a) na terenach: 8RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 19RZM, 20RZM - 15 m;

b) na pozostałych terenach - 25 m;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 2,0, w tym nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,5;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;

7) wskaźnik DJP mniejszy niż 40;

8) w zakresie dachów:

a) płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych, o których mowa w lit. a ustala się nachylenie połaci od 30º do 45º,

c) dopuszczenie stosowania lukarn.

5. Dla terenu 1RZM:

a) nakazuje się w ramach zagospodarowania terenu realizację rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji;

b) ustala się ochronę przed hałasem zabudowy mieszkaniowej, przez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

6. Obsługę komunikacyjną ustala się z terenów dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1RZP, 2RZP** ustala się przeznaczenie: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

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

1) dojazdy, miejsca do parkowania;

2) garaże;

3) budynki inwentarskie i gospodarcze zgodnie z §6 pkt 8 uchwały.

3. 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 nadziemnych nie większą niż 1 plus poddasze użytkowe;

3) wysokość dla urządzeń i budowli służących rolnictwu lub obsłudze rolnictwa, nie większą niż 25 m;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 65% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,95 w tym nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna – 1,3;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) w zakresie dachów:

a) płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych, o których mowa w lit. a ustala się nachylenie połaci od 20º do 45º,

c) dopuszczenie stosowania lukarn.

4. Dla terenu 1RZP nakazuje się w ramach zagospodarowania terenu realizację rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji.

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

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1UZ-UE-US**, ustala się przeznaczenie: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji.

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

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

1) zieleń urządzoną;

2) dojazdy, miejsca do parkowania;

3) ciągi piesze i rowerowe, utwardzone place.

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

1) wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;

2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2,

3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 65% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,95 w tym nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – równa lub większa od 0,

b) maksymalna –1,3;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;

6) w zakresie dachów:

a) płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych, o których mowa w lit. a ustala się nachylenie połaci od 20º do 45º,

c) dopuszczenie stosowania lukarn.

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

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1UB**, ustala się przeznaczenie: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

1) zieleń urządzoną;

2) dojazdy, miejsca do parkowania;

3) garaże, zgodnie z §6 pkt 8 uchwały;

4) ciągi piesze i rowerowe, utwardzone place.

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

1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2,

3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 65% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,95 w tym nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna –0,1

b) maksymalna –1,3;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;

6) w zakresie dachów:

a) płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych, o których mowa w lit. a ustala się nachylenie połaci od 30º do 45º,

c) dopuszczenie stosowania lukarn.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1UR**, ustala się przeznaczenie: teren usług kultu religijnego.

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

1) zieleń urządzoną;

2) garaże, zgodnie z §6 pkt 8 uchwały;

3) dojazdy, miejsca do parkowania;

4) ciągi piesze, utwardzone place.

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

1) wysokość zabudowy:

a) dla budynku kościoła - nie większą niż 30 m,

b) dla pozostałej zabudowy – nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) budynku plebanii nie większą niż 2 plus poddasze użytkowe,

b) dla pozostałej zabudowy – nie większą niż 2, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) ustalenia określone w pkt 2 lit. b nie dotyczą budynku kościoła;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 15% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,35, w tym nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna –0,05

b) maksymalna –1,2;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) w zakresie dachów:

a) dla budynku kościoła – kopułowe, półkopułowe, dwuspadowe i mansardowe, o nachyleniu połaci od 30º do 65º,

b) dla budynku plebanii:

- płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35º do 65º, w odcieniach czerwieni lub brązu,
- dopuszczenie stosowania lukarn,

c) dla pozostałych obiektów:

- płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- dla dachów dwuspadowych i wielospadowych, o których mowa w tiret pierwsze ustala się nachylenie połaci od 30º do 45º,
- dopuszczenie stosowania lukarn.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN** ustala się przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

1) nakaz zachowania w całości jako biologicznie czynny, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się cieki wodne, urządzenia melioracji, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,

3) zachowanie naturalnych zbiorników wodnych

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1CC**, ustala się przeznaczenie: teren cmentarza czynnego.

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

1) zieleń urządzoną;

2) dojazdy, miejsca do parkowania;

3) ciągi piesze, utwardzone place.

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

1) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;

2) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 10% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,1, w tym nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – równa lub większa od 0,

b) maksymalna –0,1;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) w zakresie dachów:

a) płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych, o których mowa w lit. a ustala się nachylenie połaci od 35º do 60º,

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1IKP, 2IKP** ustala się przeznaczenie: teren pompowni ścieków.

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

1) zieleń urządzoną;

2) dojazdy, miejsca do parkowania,

3) ciągi piesze, utwardzone place.

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

1) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;

2) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6, w tym nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – równa lub większa od 0,

b) maksymalna –0,6;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;

5) w zakresie dachów:

a) płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych, o których mowa w lit. a ustala się nachylenie połaci od 30º do 60º,

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1WS, 2WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

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

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDG**, ustala sięprzeznaczenie: teren drogi głównej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym w miejscu wskazanym w części graficznej planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 27,1 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu, którego lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym w miejscu wskazanym w części graficznej planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 11,6 m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu, którego lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi lokalnej.

3. Ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym w miejscu wskazanym w części graficznej planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

1) terenu 1KDL - 44,5 m;

2) terenu 2KDL – 10 m;

3) terenu 3KDL – 53 m;

4) terenu 4KDL – 19,3 m.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu, którego lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi dojazdowej.

3. Ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym w miejscach wskazanych w części graficznej planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

1) terenów 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD – 10 m;

2) terenu 3KDD – 10,8 m;

3) terenu 7KDD – 6 m;

4) terenu 8KDD – 12,3 m;

5) terenu 9KDD – 7,2 m;

6) terenu 10KDD – 9,1 m.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu, którego lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KP**, ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację drogi dla pieszych i rowerów, drogi dla pieszych lub drogi dla rowerów.

3. Ustala się szerokość terenu, o którym mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu - 4 m.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych.

3. Ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym w miejscu wskazanym w części graficznej planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

1) terenu 1KR – 8,7 m;

2) terenu 2KR – 5 m;

3) terenu 3KR – 6 m;

4) terenu 4KR – 8 m;

5) terenu 5KR – 6 m;

6) terenu 6KR – 10 m.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KKK** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji infrastruktury kolejowej, urządzeń, budynków i budowli służących obsłudze pasażerskiego i towarowego ruchu kolejowego.

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

1) urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową;

2) lokalizację skrzyżowań oraz przejazdów dróg publicznych i wewnętrznych;

3) ciągi piesze w tym wielopoziomowe, nadziemne lub podziemne;

4) lokalizację nowej oraz rozbudowę i remonty istniejącego uzbrojenia terenu;

5) realizację masztów radiowo-telekomunikacyjnych.

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

1) wysokość budynków nie większą niż 12 m;

2) wysokość budowli nie większą niż 49 m;

3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 3,6 w tym wskaźnik intensywności zabudowy:

   a) minimalny – 0,0001,

   b) maksymalny – 3,0.

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1 z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.

Rozdział 14.
Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Reńska Wieś

Krzysztof Olszowka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POKRZYWNICA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXII/198/2026
RADY GMINY REŃSKA WIEŚ Z DNIA 5 SIERPNIA 2026 r.

1:1 000

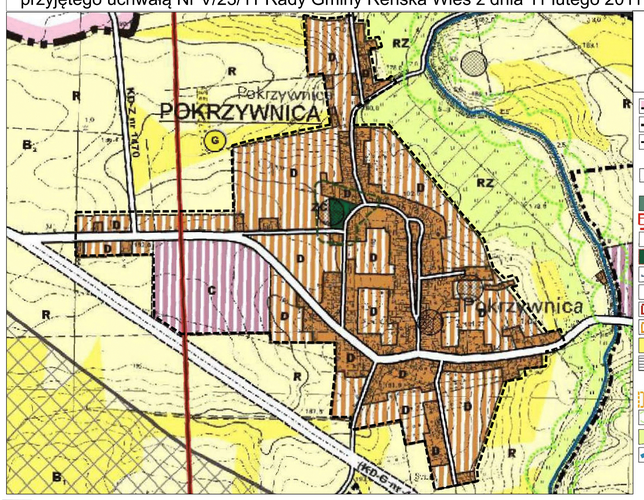
0 50 100 200 300 400 m

N

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 EPSG:2177

ŹRÓDŁO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO:
STAROSTWO POWIATOWE W KĘDZIERZYNIE-KOŹLU

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.



1:5 000 0 100 200 400 m

granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

GRANICE POWIATU
GRANICE OBJĘTE STUDIUM (GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY)
GRANICE SOŁECTW

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PRAWNIE CHRONIONE

- RL – LASY
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LEŚ DZIEDZINCKI"
- POMNIK PRZYRODY 1ob.(proj.)
- ZP – PEŁNE ŻĄBTYCHOVYCH PARKÓW KOMUNALNYCH
- GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH: - "GŁUBCZYCE - ZĄBKOWICE - ZĄBKOWICA KĘDZIERZYŃSKO-GLIWICZYCKA" - wyznaczony rohnnyk GWD - GZWP 332 (zaję obszar gminy)
- UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO "DĘBOWA 1" - "DĘBOWA 2"
- ZŁOŻE TORFU LECZNICZEGO "WĘKSZYCE"
- R – GLEBY WYSOKICH KLAS BONITACJI II - III
- GLEBY POCHODZENIA ORGANICZNEGO

OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO WYMAGAJĄCE OCHRONY

- PROJEKTOWANA OSTOJA NATURA 2000 "LEŚ DZIEDZINCKI"
- CIĄGI EKOLOGICZNE RZEKI ODRY, SWORNICY I OLOSY
- RZ – ŁĄKI I PASTWISKA
- WODY STAŁE I PŁYNNE

OSADNICTWO

- RENSKA WIEŚ – OŚRODEK OBSŁUGI GMINY - SIEDZIBA WŁADZ SAMORZĄDOWYCH
- LĘŻOE – OŚRODEK OBSŁUGI LOKALNEJ - WIEŚ SOŁECTWO

MIESZKALNICTWO

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

OBSZARY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

- P – TERENY PRZEMYSŁU, BUDOWNICTWA, MAGAZYNÓW I USŁUG
- G – TERENY ROZWOJOWE DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ - PRODUKCJI, BUDOWNICTWA,MAGAZYNÓW I USŁUG
- I – TERENY ROZWOJOWE DLA DZIAŁALNOŚCI OBSŁUGOWEJ
- UG – TERENY ROZWOJOWE DLA OBIEKTÓW WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH

OBSZARY ROZWOJU TURYSTYKI I WYPOCZYNKU

- UT – OBSZARY TURYSTYKI I WYPOCZYNKU
- US – TERENY SPORTU I REKREACJI

- DROGI GŁÓWNE MODERNIZACJA
- PLANOWANE OBSZARY ZIELONE
- KS – OBSZARY I TERENY OBSŁUGI KOMUNALNEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- WZ – TERENY OBSŁUGI ZAOPATRZENIA W WODĘ - TERENY UJĘĆ
- NG – TERENY OBSŁUGI ELEKTROENERGETYCZNEJ SCIEKÓW - TERENY OCZYSZCZALNI
- ELEKTROENERGETYKA - JEDNOSTKI OSADNICZE
- 400 kV STACJA ELEKTROENERGETYCZNA 400 kV/110 kV
- 110 kV LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- 110 kV STACJA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV/15 kV
- 15 kV LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
- EW1 – OBSZAR POTENCJALNYCH LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH - OBSZAR NIEKORZYSTNY DO LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH

GAZOWNICTWO

- OBSZARY PLANOWANE DO ZGAZYFIKOWANIA

ZIEWNICTWO I ROLNICTWO

- SL – TERENY UPRAWY MERYDIAN I UPRAWOZNAWCZE

OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA

- TERENY ZALEWOWE PRZECIWPOWODZIOWY PRAWOBRZEŻNY
- PROJEKTOWANE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE

URZĄDZENIA GOSPODARKI KOMUNALNEJ

- ZC – TERENY CMENTARZY

OGRANICZENIA PODSTAWOWE

- TERENY ZAMKNIĘTE
- RL.p – GRUNTY PRZESKLEWIONE DO ZALESIENIA
- ETAPY I SCHRONIE ŁĄŻ WOJ.POLSKIEGO
- ETAPY - NARTANIE CMENTARZY

ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

- R / RZ – TERENY GRUNTÓW ORNYCH I TERENY ŁĄK I PASTWISK
- B_1 – OBSZARY ROLNICZE NAJKORZYSTNIEJSZE DLA JEGO ROZWOJU - WYŁĄCZNIE Z ZABUDOWY
  - KOMPLEKSY UŻYTKÓW ROLNYCH O GLEBACH POCHODZENIA ORGANICZNEGO
  - KOMPLEKSY UŻYTKÓW ROLNYCH O GLEBACH WYSOKICH II - III KLASS BONITACYJNYCH
  - OBSZARY MOŻLIWOŚCIWE FIZJOGRAFICZNIE DO ZABUDOWY - OBSZAR ZALEWÓW POWODZIOWYCH
- B_2 – OBSZARY ROLNICZE Z ZABUDOWĄ

ŚRODOWISKO KULTUROWE

OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ - KIERUNKI OCHRONY

- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW - OCHRONA I KONSERWACJA
- ZP – PARKI PODMOKRSKIE - OCHRONA I KONSERWACJA
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE - OCHRONA I KONSERWACJA
- ZC – CMENTARZE - OCHRONA I KONSERWACJA

OBSZARY ROZWOJU KOMUNIKACJI

SYSTEM KOLEJOWY

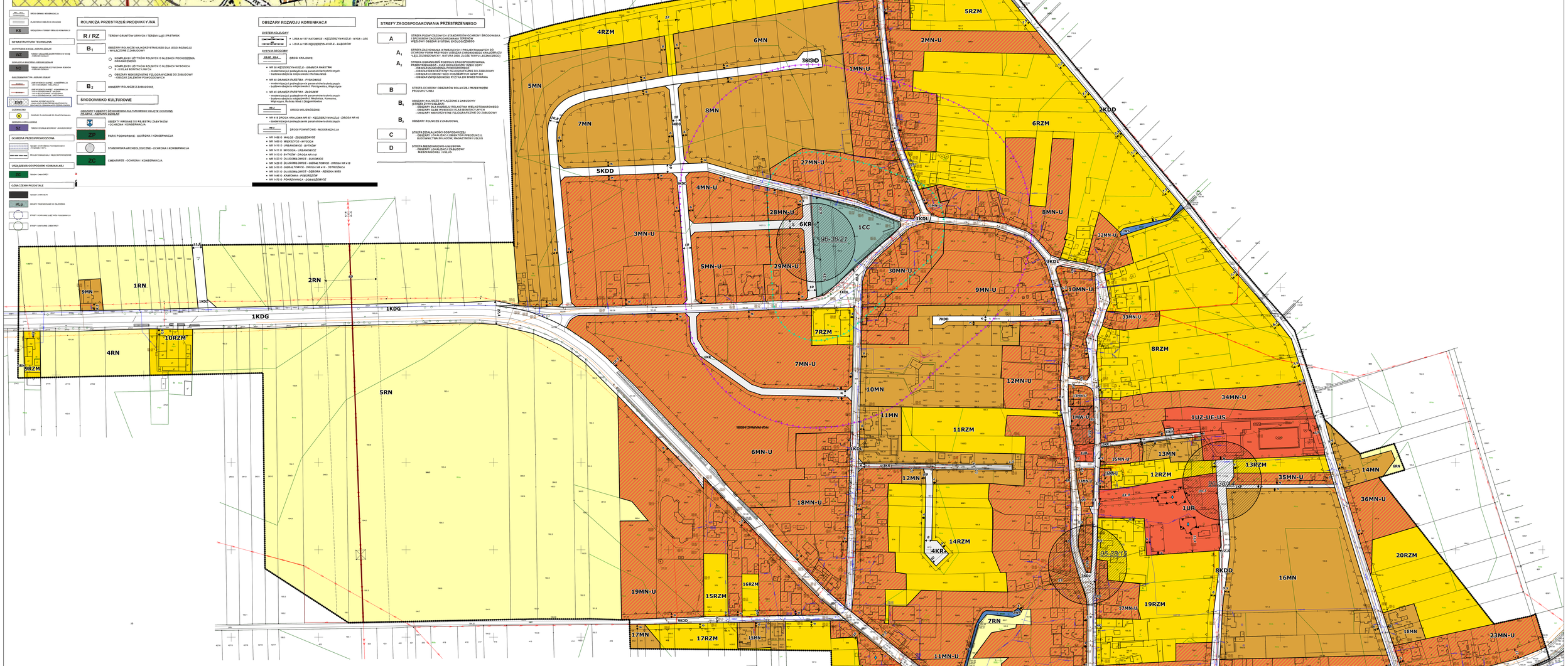
- 49.4 – LINIA kl 137 KATOWICE - KĘDZIERZYN-KOŹLE - NYSA - LEG
- 49.4 – LINIA kl 195 RĘDZIERZYN-KOŹLE - BABÓRÓW

SYSTEM DROGOWY

- 1KDG – DROGI KRAJOWE:
  - NR 94 KĘDZIERZYN-KOŹLE - GRANICA PAŃSTWA - modernizacja i podwyższenie parametrów technicznych - budowa obejścia miejscowości Reńska Wieś
  - NR 40 GRANICA PAŃSTWA - PYSKOWICE - modernizacja i podwyższenie parametrów technicznych - budowa obejścia miejscowości: Paczyna, Wojkowice
  - NR 40 GRANICA PAŃSTWA - ZLOCIEŃ - modernizacja i podwyższenie parametrów technicznych - budowa obejścia miejscowości: Bierdzany, Kokorzyce, Wojnowice, Reńska Wieś i Długomiłowice
- 2KDG – DROGI WOJEWÓDZKIE:
  - NR 416 DROGA KRAJOWA NR 43 - KĘDZIERZYN-KOŹLE - DROGA NR 40 - modernizacja i podwyższenie parametrów technicznych
- 3KDG – DROGI POWIATOWE - MODERNIZACJA
  - NR 1498 O WALCE - DŹWIERZYNICE
  - NR 1489 O WIĘKSZYCE - WYDODA
  - NR 1416 O URBANOWICE - BYTKOW
  - NR 1411 O WYDODA - URBANOWICE
  - NR 1415 O BYTKOW - DROGA NR 416
  - NR 1423 O DŁUGOMIŁOWICE - SUKOWICE
  - NR 1426 O DŁUGOMIŁOWICE - ISERALTOWICE - DROGA NR 416
  - NR 1420 O ISERALTOWICE - DROGA NR 416 - DETROŻNICA
  - NR 1421 O DŁUGOMIŁOWICE - ZEBOWA - RENSKA WIEŚ
  - NR 1446 O KARCHOWNA - PODBORZÓW
  - NR 1470 O POKRZYWNICA - DOBIESZOWICE

STREFY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- A – STREFA POSWIĘZBIONYCH STANDARDÓW OCHRONY ŚRODOWISKA I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WĘZŁOWY OBSZAR SYSTEMU EKOLOGICZNEGO
- A_1 – STREFA ZACHOWANIA RYNKOWEGO UKŁADU PRZYRODNICZYCH SO - OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LEŚ DZIEDZINCKI", NATURA 2000, ZLOCIŃ TORFU - LECZNICZEGO
- A_2 – STREFA OGRANICZEŃ ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - CIĄG EKOLOGICZNY RZEKI ODRY - OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO - OBSZAR MOŻLIWOŚCIWE FIZJOGRAFICZNIE DO ZABUDOWY - OBSZAR OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH GZWP 332 - OBSZAR ZWIĘKSZONEGO RYZYKA DO INWESTOWANIA
- B – STREFA OCHRONY OBSZARÓW ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- B_1 – OBSZARY ROLNICZY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY (STREFA ŻYWYCIELSKA) - OBSZARY ZWARTEGO UŻYTKU ROLNICZNA WIELKOTOWAROWEGO - OBSZARY SŁAB WYSOKICH KLAS BONITACYJNYCH - OBSZARY NIEKORZYSTNE FIZJOGRAFICZNIE DO ZABUDOWY
- B_2 – OBSZARY ROLNICZE Z ZABUDOWĄ
- C – STREFA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ - OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW PRODUKCJI, BUDOWNICTWA,WYŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- D – STREFA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA - OBSZARY LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG



Obowiązujące ustalenia planu

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- punkt zmiany linii zabudowy
- wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg
- pasy technologiczne o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kv
- 96-3/1 stanowisko archeologiczne objęte strefą archeologiczną wraz z numerem AZP
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Przeznaczenia terenów

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- UZ-UE-US – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- UR – teren usług kultu religijnego
- UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- KDG – teren drogi głównej
- KDZ – teren drogi zbiorczej
- KDL – teren drogi lokalnej
- KDD – teren drogi dojazdowej
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KKK – teren komunikacji kolejowej
- IKP – teren pompowni ścieków
- RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM – teren zabudowy zagrodowej
- RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych
- CC – teren cmentarza czynnego

Oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych

- strefa ochronna od obszaru kolejowego w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu komunikacji kolejowej i jednocześnie nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru
- strefa ochronna od obszaru kolejowego w odległości 20 m od granicy terenu komunikacji kolejowej
- strefa sanitarna od cmentarza 50 m
- strefa sanitarna od cmentarza 150 m
- teren zamknięty

Oznaczenia informacyjne

- linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kv
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kv

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXII/198/2026
Rady Gminy Reńska Wieś
z dnia 5 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2026 poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 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:

:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokrzywnica, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr LIII/424/2022 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 20 grudnia 2022 r., został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 16 czerwca 2026 r. do 14 lipca 2026 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 8j ustawy, termin składania uwag określono do dnia 14 lipca 2026 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. art. 8j ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokrzywnica, wpłynęły 4 uwagi, w tym 2 uwagi jednobrzmiące. Spośród złożonych uwag, 1 uwaga została uwzględniona, 1 uwaga została nieuwzględnione w części, a 2 zostały nieuwzględnione.

Uwaga nr 2

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Osoba fizyczna (14.07.2026 r.)

Treść uwagi:

Proszę o zmianę przeznaczenia dla całej działki nr 704 obręb Pokrzywnica, z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uwagi nr 3 i 4 (uwagi jednobrzmiące)

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Osoby fizyczne (14.07.2026 r.)

Treść uwagi:

Jestem właścicelem działki nr 133/7 obr. Pokrzywnica. Działka umiejscowiona jest w obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonym do społecznych konsultacji na obszarze 2MN. Działka została zakupiona przeze mnie w celu budowy domu jednorodzinnego. Charakterystyka obecnie stworzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje na fakt, iż na obszarze oznaczonym jako 2MN powstanie nowe osiedle zabudowy jednorodzinnej. Między obszarem 2MN, a torami kolejowymi w obecnym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono 2 obszary oznaczone jako 1RZM i 1RZP, co w mojej ocenie wskazuje na ryzyko, iż w przyszłości na niniejszym terenie może powstać zabudowa zagrodowa bądź hodowla (np. chlewnia), która to nie będzie sprzyjać rozwojowi zaludnienia w gminie na niniejszym obszarze (potencjalni nowi mieszkańcy mogą być mniej zainteresowani kupnem i budową domu na działce w pobliżu zabudowy zagrodowej bądź produkcji rolnej). Ponadto oznaczenie niniejszego terenu jako zabudowa zagrodowa i produkcja rolna jest sprzeczne z dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś, zgodnie z którym niniejszy obszar aż do torów kolejowych oznaczony był jako tereny rozwoju dla mieszkalnictwa i usług dla ludności.

Dlatego też mając na uwazde powyższe, proponuję aby niniejszy obszar oznaczony obecnie w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jako 1RZM i 1RZP w ostatecznej wersji miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego został zakwalifikowany jako RN (teren rolnictwa z zakazem zabudowy). Ewentualnie proszę o zmianę niniejszego obszaru na MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług), UZ-UE-US (teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub suług edukacji lub usług sportu i rekreacji), co byłoby zgodne z dotychczasowym studium. W razie niewyrażenia zgody na powyższe, w ostateczności, proszę o zmianę terenu 1RZP na zabudowę zagrodową.

Pozostałe uwagi zostały uwzględnione.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXII/198/2026
Rady Gminy Reńska Wieś
z dnia 5 sierpnia 2026 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. 2026 poz. 538) 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:

1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;

2) 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.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXII/198/2026
Rady Gminy Reńska Wieś
z dnia 5 sierpnia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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. 2026 poz. 538) zwanej dalej „ustawą”, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy oraz 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) przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokrzywnica, zwany dalej „projektem planu”.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LIII/424/2022 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokrzywnica.

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 krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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. Nie ma również konieczności określania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Integralną częścią uchwały są:

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 gml, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś" przyjętego uchwałą Nr V/23/11 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 11 lutego 2011 r. z późn. zm., zwanego dalej „Studium". Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium, które zostały uszczegółowione zgodnie ze skalą mapy.

Projekt planu obejmuje wieś Pokrzywnicę, położoną w gminie Reńska Wieś w województwie opolskim. W granicach omawianego obszaru znajdują się trzy stanowiska archeologiczne objęte strefą archeologiczną (AZP 96-38/14, AZP 96-38/15, AZP 96-38/21) oraz sześć obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (kościół parafialny p. w. św. Sebastiana –ul. Szkolna 6, ogrodzenie i brama kościelna – ul. Szkolna 6, kapliczka św. Magdaleny – ul. 1-go Maja,dom – dawny zajazd – 1-go Maja 12,dom – ul. Głogowska 53, dom – plebania – ul. Szkolna 6). Przez obszar przebiega linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV oraz linie elektroenergetyczne średnich napięć.

Sporządzenie planu pozwoli na utrzymanie ładu przestrzennego, przyczyni się do wykorzystania gruntów rolnych wysokiej jakości – klas II, IIIa i IIIb na cele rolnicze, i ureguluje rozwój zabudowy na obszarach rolniczych.

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. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §6 uchwały;
2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §6, 7, 8 uchwały;
3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały;
4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały;
5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §10, 11, 13, 14 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, i ich sąsiedztwie, w miejscach posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie 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 wyznacza tereny przestrzeni publicznych;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, znajdują się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w §14 uchwały. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych i poprzez dojazdy;

9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §10, 14 uchwały. W projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych, które oznaczono symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, a także teren komunikacji pieszo-rowerowej KP, tereny pompowni ścieków – IKP, teren komunikacji kolejowej – KKK;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia 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 tak, 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 zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko zostały opublikowane dnia 19 listopada 2024 r. Nie wpłynęły żadne wnioski. Po uwzględnieniu wniosków złożonych przez instytucje projekt przekazano celem zaopiniowania i uzgodnienia. Projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 16 czerwca 2026 r. do 14 lipca 2026 r. został poddany konsultacjom społecznym. W wyznaczonym terminie – do 14 lipca 2026 r. - do projektu planu wniesiono 4 uwagi. Zostały ujęte w wykazie uwag wraz ze sposobem rozpatrzenia przez Wójta i uzasadnieniem. W dniu 7 lipca 2026 r. o godzinie 16.00 przeprowadzono spotkanie otwarte dotyczące projektu planu. W spotkaniu uczestniczyły 4 osoby, żadna nie złożyła uwag w trakcie trwania spotkania;

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 §13 i 15 uchwały dotyczące zaopatrzenia w wodę i ograniczeń w lokalizacji urządzeń umożliwiających czerpanie wody w strefach ochrony sanitarnej 50 m i 150 m.

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, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym 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 §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 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, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś.

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 klas przeznaczeń terenu, warunkowane było dostępnością i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg. Zastany układ drogowy uzupełniono nowymi terenami dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej oraz terenem komunikacji pieszo-rowerowej, by zoptymalizować i skrócić dystans dojścia między terenami położonymi w granicach obszaru. Dla części dróg publicznych tak wyznaczono linii rozgraniczające by możliwe było ich poszerzenie i lokalizacja dodatkowych obiektów pasa drogowego – np. chodników, w celu zapewnienia pieszym bezpieczeństwa i komfortu poruszania się.
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wyznaczenie nowej zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej. Tam gdzie umożliwiały to warunki przestrzenne wyznaczono również tereny dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej w taki sposób by zmniejszyć dystans dojścia do istniejących przystanków komunikacji zbiorowej;
3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w §6 uchwały;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, koncentrację nowej zabudowy w rejonie już istniejącej, a także przeznaczenie gruntów najwyższych klas bonitacyjnych na cele rolnicze.

3. 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 dniu 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.

4. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**.

Zgodnie ze sporządzoną prognozą finansową.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w dniu 20 grudnia 2022 r. Wójt Gminy Reńska Wieś ogłosił (19 listopada 2024 r.), zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając 30 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. 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 nie wpłynął żaden wniosek. Na otrzymane zawiadomienia odpowiedziało 17 instytucji, składając łącznie 18 wniosków. Uwzględniając otrzymane wnisoki został przygotowany projekt planu, który przekazano instytucjom opiniującym i uzgadniającym zgodnie z ich właściwością rzeczową. W związku z odmową uzgodnienia projektu przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad dokonano zmian w zachodniej części obszaru planu, gdzie zrezygnowano z wyznaczenia nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż zachodniego odcinka drogi krajowej nr 40, a także terenów produkcji i usług – na południe od zachodniego odcinka - na rzecz wyznaczenia w tej części obszaru terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. Zmiana ta wynikła z tego, że w granicah obszaru planu nie było możliwości by zaprojektować układu komunikacyjny obsługujący potencjalną nową zabudowę w taki sposób by poprawnie włączał się do drogi krajowej nr 40 (teren 1KDG) jak i sąsiednich ulic. Wyznaczono w związku z tym tereny 1RN, 2RN, 4RN, 5RN, które odpowiadają aktualnemu sposobowi użytkowania nieruchomości na tych terenach. Zgodnie z uwagą Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków usunięto błędnie wprowadzone oznaczenie stanowiska archeologicznego. Projekt planu przekazano do ponownego uzgodnienia, do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt uzyskał uzgodnienia. Projekt przekazano ponownie do uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ze względu na zmiany w uchwale związane z dopuszczeniem na terenach dachów wielospadowych. Po uzykaniu uzgodnienia projekt poddano konsultacjom społecznym.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 16 czerwca 2026 r. do 14 lipca 2026 r. został poddany konsultacjom społecznym. Zgodnie z art. 8j pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538) osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu w terminie nie krótszym niż 28 dni od dnia opublikowania ogłoszenia oraz projektu planu. W wyznaczonym terminie – do 14 lipca 2026 r. - do projektu planu wniesiono 4 uwagi. Dwie uwagi dotyczyły zmiany przeznaczenia terenów zabudowy zagrodowej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Jedna z uwag została uwzględniona, drugą uwzględniono w części. Dwie pozostałe, jednobrzmiące uwagi, dotyczyły przeznaczenia terenu zabudowy zagrodowej i terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych na teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług

edukacji lub usług sportu i rekreacji. Te uwagi nie zostały uwzględnione. Wsystkie uwagi zostały ujęte w wykazie uwag wraz ze sposobem rozpatrzenia przez Wójta i uzasadnieniem. W dniu 7 lipca 2026 r. o godzinie 16.00 przeprowadzono spotkanie otwarte dotyczące projektu planu. W spotkaniu uczestniczyły 4 osoby, żadna nie złożyła uwag w trakcie trwania spotkania. Po zakończeniu konsultacji wprowadzone korekty wynikających z wniesionych uwag, nie skutkowały koniecznością ponawiania procedury planistycznej.

Raport z konsultacji społecznych zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz ze sposobem ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji został opublikowany przed przekazaniem planu Radzie Gminy Reńska Wieś.

6. **Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Projekt planu został sporządzony dla wsi Pokrzywnica. Całość obejmuje około 112,3 ha. Obecne tereny użytkowane rolniczo planuje się przeznaczyć głównie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszaniowej lub usług, tereny zabudowy zagrodowej. Utrzymana również zostanie funkcja terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, dla nieruchomości, na której znajduje się budynek wielorodzinny z lokalem usługowym. Grunty o najwyższej przydatności rolniczej – klas bonitacyjnych II, IIIa i IIIb przeznaczono na cele rolnicze w ramach terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oraz terenów zabudowy zagrodowej. W ten sposób plan zapewnia przestrzeń do rozwoju zabudowy, która skoncentrowana będzie w ramach istniejącej zabudowy wsi. Jednocześnie, takie rozwiązania przestrzenne ograniczają zabudowę obszarów cennych rolniczo.

Zgodnie z kierunkami przeznaczeń obowiązującego Studium, w planie zostały wyznaczone m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, dróg publicznych, teren czynnego cmentarza.

Wyznaczone tereny rolnictwa z zakazem zabudowy 1RN, 2RN, 4RN, 5RN odpowiadają aktualnemu sposobowi użytkowania nieruchomości. Ustalone w planie przeznaczenie tych terenów wynika z tego, że w granicah obszaru planu nie było możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla potencjalnej nowej zabudowy w tej części obszaru. Nie było możliwe obsłużenie tych terenów bezpośrednio z drogi krajowej nr 40 (teren 1KDG) – negatywne uzgodnienie GDDKiA (pismo z 6 lutego 2026 r.). Nie istniała również możliwość, by w ramach obszaru opracowania, wykreować dla tych terenów taki układ komunikacyjny, który optymalnie i poprawnie włączałby się do drogi krajowej (teren 1KDG) jak i sąsiednich dróg. Z tego powodu w trakcie procesu sporządzania planu zrezygnowano z wyznaczenia nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż zachodniego odcinka drogi krajowej nr 40, a także terenów produkcji i usług – na południe od zachodniego odcinka - na rzecz pzostawienia w tych miejscach dotychczasowego przeznaczenia terenu czyli terenów rolnych.

W północnej części obszaru, graniczącej ze znajdującą się poza obszarem planu linii kolejowej nr 137, z uwagi na opinię spółki PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., wyznaczono teren 1RZP, w celu ochrony i odizolowania potencjalnej zabudowy mieszkaniowej od hałasu powstającego w związku z ruchem na.

W granicach omawianego obszaru planu znajdują się trzy stanowiska archeologiczne, które objęto strefą archeologiczną (AZP 96-38/14, AZP 96-38/15, AZP 96-38/21) oraz sześć obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (kościół parafialny p. w. św. Sebastiana –ul. Szkolna 6, ogrodzenie i brama kościelna – ul. Szkolna 6, kapliczka św. Magdaleny – ul. 1-go Maja,dom – dawny zajazd – 1-go Maja 12,dom – ul. Głogowska 53, dom – plebania – ul. Szkolna 6).

Przez obszar przebiegają linie elektroenergetyczne 400 kV.

W granicach obszaru opracowania znajduje się czynny cmentarz parafialny, dla którego wyznaczono strefy ochrony sanitarnej 50 m i 150 m. W granicach stref znajdują się istniejące budynki mieszkalne, nielicznie występuje również zabudowa usługowa.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538), 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.