UCHWAŁA NR …../……./25
RADY GMNIY WALCE

z dnia …… 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie miejscowości Stradunia, w rejonie drogi krajowej nr 45 i ulicy Diamentowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz 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. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr VI/49/2024 Rady Gminy Walce z dnia 29 sierpnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie miejscowości Stradunia, w rejonie drogi krajowej nr 45 i ulicy Diamentowej Rada Gminy Walce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walce" zatwierdzonego uchwałą nr LXXII/565/2023 Rady Gminy Walce z dnia 28 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie miejscowości Stradunia, w rejonie drogi krajowej nr 45 i ulicy Diamentowej, zwany dalej „planem".

2. Plan składa się z części tekstowej, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej, zwanej w dalszej części uchwały rysunkiem planu, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, sporządzony na mapie zasadniczej, w skali 1:2000.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2.

§ 3. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;

2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;

3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć następująco:

1) dach płaski – dach o spadkach połaci do 12º;

2) elektrownia słoneczna – instalacja odnawialnego źródła energii w myśl przepisów odrębnych w zakresie odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;

3) elewacja frontowa – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;

4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;

5) sieci uzbrojenia – przewody (sieci i przyłącza), urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;

6) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania;

8) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;

9) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze Gminy Walce;

10) przestrzeń publiczna – wszelkie ogólnie dostępne tereny, w szczególności tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, placów publicznych, zieleni urządzonej, sportowo-rekreacyjne oraz obiektów użyteczności publicznej;

11) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, które przeważa na danej działce lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę na danej działce budowlanej, rozumiane w szczególności poprzez umieszczanie obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych, przyłączy infrastruktury technicznej oraz zieleni, tworzących całość funkcjonalną;

12) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lecz musi obejmować mniej niż 50% zagospodarowania działki lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę działki budowlanej,

13) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;

14) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery symbol klasy przeznaczenia terenu;

15) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Walce;

16) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

17) zabudowa frontowa – budynki o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowane na działce budowlanej, zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych oraz infrastruktury technicznej, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;

18) zabudowa istniejąca – budynki istniejące, posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub wobec których organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w terminie wskazanym w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa na podstawie dokonanego zgłoszenia robót budowlanych, w dniu wejścia w życie uchwały;

19) zieleń izolacyjna – skupiska drzew i krzewów niebędące lasem lub plantacją w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach i ochronie przyrody wraz z obszarem, na którym występują i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego obszaru, stanowiące izolację akustyczną i widokową.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:
   a) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
   b) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
      – zieleni urządzonej,
      – obiektów małej architektury,
      – miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów;

2) w zakresie lokalizacji zabudowy:

   a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem sieci uzbrojenia,

   b) wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy obowiązują także dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,

   c) zakaz przekraczania ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy nie dotyczy:

      - elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, wiatrołap,

      - elementów nadwieszeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,

      - tarasów, werand,

      - podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,

      - zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin lecz nie więcej niż 25 cm,

3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyłączeniem sieci uzbrojenia,

b) do wskazanego w ustaleniach szczegółowych uchwały wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,

c) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, w tym sieci uzbrojenia, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 35,0 m z wyłączeniem budowli przykrytych dachem,

d) określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu,

e) dopuszcza się inne nachylania połaci dachowych nad oknami doświetlającymi poddasze oraz nad parterowymi częściami budynków wychodzącymi poza jego główną bryłą, jak wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, dobudowane garaże, łączniki i inne zadaszenia powiązane z bryłą budynku;

4) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji:

a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:

– naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: beton, beton architektoniczny, ceramika budowlana, drewno, kamień naturalny, metal, szkło,

– dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających stonowanym, o niskim poziomie chromatyczności kolorom szarości, ugrów, beżów, oliwkowych zieleni,

b) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a w przypadku:

– akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 10% elewacji,
– zastosowania kolorystyki stanowiącej znak towarowy podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą lub dla logo podmiotu prowadzącego działalność,
– w przypadku realizacji instalacji artystycznej w postaci muralu;

5) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,

b) parametry te nie dotyczą działek:

– wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod sieci uzbrojenia,
– powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
3) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji:
   a) w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich,
   b) w sposób niepowodujący zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;

4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg;
6) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni – w miejscach wskazanych na rysunku planu nakaz realizacji szpalerów drzew w wzdłuż dróg publicznych, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
7) w zakresie ochrony powietrza:
   a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
   b) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie oraz w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
8) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
   a) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych a także terenów przeznaczonych pod składy i magazyny, parkingi i place manewrowe zlokalizowane na terenach U-P oraz U-IN,
   b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
9) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
10) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
   a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy z wyłączeniem terenów PEF-RN,
   b) nakaz postępowania ze ściekami przemysłowymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
   d) dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
   f) dla terenów znajdujących się w zasięgu sieci kanalizacji deszczowej nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,
   g) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach kanalizacji deszczowej,
11) włączanie terenów zurbanizowanych do systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;
12) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
13) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
   a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych

w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

b) natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1PEF-RN nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza linie rozgraniczające tego terenu;

14) w zakresie ochrony przed hałasem w przypadku lokalizacji w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-P funkcji chronionych akustycznie, dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji drogowej publicznej (oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDD), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (oznaczonej na rysunku planu symbolem KR):

1) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób o szczególnych potrzebach oraz zasady uniwersalnego projektowania w zagospodarowaniu terenów;

2) w obrębie każdego z terenów zakaz stosowania odmiennych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie;

3) nakaz ujednolicenia nawierzchni chodników, dróg rowerowych oraz jezdni w zakresie materiałów nawierzchni oraz kolorystyki dla terenów powiązanych ze sobą funkcjonalnie.

§ 8. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy wokół lotniczego urządzenia naziemnego – radaru meteorologicznego „Góra św. Anny”, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz naturalnych o wysokości przekraczającej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy wokół tego urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
2) położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 – Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka, dla którego obowiązują ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych oraz w zakresie gospodarki wodno-ściekowej określone w § 6 pkt 9 i 10.

§ 9. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego w przypadku podjęcia procedury określonej w przepisach odrębnych, określono w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod sieci uzbrojenia.

§ 10. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wynoszących 7,0 m na każdą stronę od osi od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

2) w pasach technologicznych istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:

   a) dla linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV - 7,0 m na każdą stronę od osi linii,

   b) dla linii kablowych wysokiego napięcia – 0,5 m na każdą stronę od osi linii,

   – obowiązuje dodatkowo zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci, zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio pod lub nad linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii, zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym zakaz zwiększania rzędnych terenu, poprzez tworzenie hałd i nasypów, pod napowietrzną linią elektroenergetyczną i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu, a także zakaz zmiany rzędnych terenu wokół stanowisk słupów w odległości mniejszej niż 10 m od obrysu górnych części fundamentów;

3) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 i 2 związane są wyłącznie z przebiegiem czynnych linii elektroenergetycznych;

4) wokół projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV, realizowanych przez operatora sieci dystrybucyjnej, należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych.

2. Ustala się granice terenów pod budowę instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW w postaci elektrowni słonecznych, które stanowią wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 1PEF-RN, 2PEF-RN.

3. Dla terenów innych niż wymienione w ust. 2 ustala się dopuszczenie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

1) budowa, remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;

2) budowa dróg rowerowych i ciągów pieszych;

3) nakaz zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym planem;

4) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;

5) wskazuje się drogi stanowiące element układu ponadregionalnego:

   a) istniejącą drogę główną ruchu przyspieszonego oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDR (istniejąca droga krajowa nr 45),

   b) projektowaną drogę główną ruchu przyspieszonego oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDR (projektowaną obwodnicę miejscowości Stradunia w ciągu drogi krajowej nr 45);

6) wskazuje się drogi tworzące układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – projektowaną ulicę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ i 2 KDZ,

7) wskazuje się drogi stanowiące element połączeń wewnętrznego układu drogowego:

a) istniejącą drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Diamentowa),
b) projektowane drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDD i 3KDD;

8) wskazuje się drogi wewnętrzne stanowiące układ uzupełniający – istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR i 2KR;

9) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

§ 12. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów:

1) dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów – 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
2) dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
3) dla usług handlu – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni sprzedaży,
4) dla usług gastronomicznych – 1 miejsce parkingowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
5) dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 1 miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
6) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce parkingowych na 5 miejsc noclegowych.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać:

1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;

2) poprzez sumowanie liczby miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

4. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej poprzez:

1) powiązanie sieci uzbrojenia z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
2) dopuszczenie na wszystkich terenach w obszarze objętym planem:
   a) lokalizacji oraz budowy obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
   b) przebudowy, rozbudowy oraz zmiany przebiegu istniejących sieci uzbrojenia;
   c) wydzielania niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, pompownie sieciowe wody, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. Określa się warunki powiązań sieci uzbrojenia na obszarze planu z układem zewnętrznym:

1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę:
   a) istniejąca i projektowana sieć wodociągowa zasilana z ujęcia wód wraz ze stacją uzdatniania wody w Rozkochowie,
   b) poprzez dopuszczenie realizacji ujęć wód podziemnych na obszarze objętym planem;
2) podstawowy odbiornik ścieków:

a) oczyszczalnia ścieków w Zdzieszowicach za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
b) dopuszcza się gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych:
a) rzeka Stradunia za pośrednictwem systemu kanalizacji deszczowej,
b) systemy retencyjno-chłonne realizowane w ramach działki budowlanej;

4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – ze względu na brak w sąsiedztwie obszaru objętego planem sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu.

5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną:

a) istniejąca sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV i średniego napięcia 15 kV,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych na zasadach określonych w § 6 ust. 1 pkt. 7 uchwały;

6) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło – indywidualne źródła ciepła bezemisyjne lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniające wymagania standardów jakości powietrza.

§ 14. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające:

1) terenu istniejącej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDR – droga krajowa nr 45;
2) terenu projektowanej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDR – projektowana obwodnica miejscowości Stradunia w ciągu drogi krajowej nr 45.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w granicach terenów nie wymienionych w ust. 1, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

§ 15. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD i 3KDD.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów nie wymienionych w ust. 1, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

§ 16. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami od 1U-P do 1U-P, 1U-IN, 1PEF-RN, 2PEF-RN na 30%.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 stawka procentowa służąca określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 1%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U-P** do **4U-P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren usług:
b) teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny obsługi produktów naftowych,

b) obsługa komunikacji,
c) w terenie 4U-P – wody powierzchniowe śródlądowe;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,
b) nadziemną intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 2,0,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometrię dachów – dachy dwu i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o nachyleniu do 30° oraz dachy płaskie,
b) wysokość zabudowy:
   – dla budynków – maksimum 18,0 m, z zastrzeżeniem terenu 3U-P, dla którego ustala się maksymalną wysokość 50,0 m,
   – dla budowli – maksimum 30,0 m, z zastrzeżeniem terenu 3U-P, dla którego ustala się maksymalną wysokość 50,0 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących obsłudze komunikacji samochodowej takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe (w tym samochodów ciężarowych i cystern), warsztaty obsługi, parkingi,
b) w zakresie przeznaczania terenu oraz przeznaczenia uzupełniającego wykluczenie usługi zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, kultu religijnego,
c) w zakresie przeznaczania terenu oraz przeznaczenia uzupełniającego wykluczenie lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów,
d) w zakresie przeznaczania terenu oraz przeznaczenia uzupełniającego wykluczenie lokalizacji elektrowni wiatrowych,
e) dla terenu 3U-P w przypadku realizacji obiektów wysokościowych, należy zachować minimalną odległość takiego obiektu od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, wynoszącą co najmniej 1 krotność wysokości skrajnego elementu ww. obiektu,
f) w terenie 4U-P dopuszczenie zmiany przebiegu istniejącego cieku wodnego przy zachowaniu jego ciągłości oraz z zachowaniem prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych, z jednoczesnym dopuszczeniem jego przykrycia,
g) w terenie 4U-P nakaz realizacji strefy zieleni izolacyjnej od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki – minimum 2000 m²;
b) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 18. Dla terenu usług lub obsługi produktów naftowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U-IN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren usług:
b) teren obsługi produktów naftowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,
b) obsługa komunikacji;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
b) nadziemną intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 1,0,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometrię dachów – dachy dwu i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o nachyleniu do 30° oraz dachy płaskie,
b) wysokość zabudowy:
   – dla budynków – maksimum 8,0 m,
   – dla budowli – maksimum 20,0 m;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

d) powierzchnię działki – minimum 5000 m²;
e) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 19. Dla terenu elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF-RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) teren elektrowni słonecznej,
   b) teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2, a z uwzględnieniem powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi: 0,8,
   b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,001, maksimum 0,2, a z uwzględnieniem powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi: 0,8,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
4) parametry kształtowania zabudowy:
   a) geometria dachów – dachy płaskie,
   b) wysokość zabudowy:
      – dla paneli fotowoltaicznych wraz ze stelażem – maksimum 6,0 m,
      – dla obiektów kubaturowych towarzyszących elektrowni słonecznej – maksimum 10,0 m;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
   a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia, dróg serwisowych oraz innej infrastruktury towarzyszącej,
   b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji kontenerowej zabudowy zaplecza socjalno-technicznego dla potrzeb obsługi elektrowni słonecznej;
6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000 m^2;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki – minimum 5000 m²,
   b) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m,
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 20. Dla terenów drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDR i 2KDR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) komunikacja piesza,
   b) komunikacja rowerowa;

3) parametry funkcjonalno–techniczne:

   a) dla projektowanej drogi 1KDR (projektowana obwodnica miejscowości Stradunia w ciągu drogi krajowej nr 45):
      – klasę GP – główna ruchu przyspieszonego,
      – szerokość w liniach rozgraniczających od 42,4 m do 50,9 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z projektową drogą zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla istniejącej drogi 1KDR (droga krajowa nr 45):
      – klasę GP – główna ruchu przyspieszonego,
      – szerokość w liniach rozgraniczających od 0,0 m do 17,5 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenów drogi zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ i 2KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) komunikacja piesza,
   b) komunikacja rowerowa;

3) parametry funkcjonalno–techniczne:

   a) dla projektowanej drogi 1KDZ (projektowana droga relacji Stradunia - Zabierzów):
      – klasę Z – zbiorcza,
      – szerokość w liniach rozgraniczających 30,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z projektowanymi drogami dojazdowymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KDD i 3KDD – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla projektowanej drogi 2KDZ (projektowany łącznik pomiędzy istniejącą drogą krajową 45 a projektowaną obwodnicą miejscowości Stradunia w ciągu drogi krajowej nr 45):
      – klasę Z – zbiorcza,
      – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,5 m do 69 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** i **3KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) komunikacja piesza,
   b) komunikacja rowerowa;

3) parametry funkcjonalno–techniczne:

   a) dla istniejącej drogi 1KDD (ul. Diamentowa):
      – klasę D – dojazdowa,
      – szerokość w liniach rozgraniczających 30,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z projektowanymi drogami dojazdowymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KDD i 3KDD – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla projektowanej drogi 2KDD:

- klasę D – dojazdowa,
- szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0 do 18,1 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z projektowanymi drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KR i 2KR – zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla projektowanej drogi 3KDD:
- klasę D – dojazdowa,
- szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0 do 17,5 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** i **2KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja piesza,
b) komunikacja rowerowa;

3) parametry funkcjonalno–techniczne – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZN** do **3ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni nieurządzonej;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zakaz lokalizacji budynków,
   b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 24. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stradunia zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/286/2014 Rady Gminy Walce z dnia 5 listopada 2014 r. (Dz. Urzędowy Woj. Opolskiego z 20214 r. poz. 2673 oraz z 2016 r. poz. 614) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walce.

§ 26. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Walce w Biuletynie Informacji Publicznej.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ……

Rady Gminy Walce

z dnia …….

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ……
Rady Gminy Walce
z dnia ……..

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie miejscowości Stradunia, w rejonie drogi krajowej nr 45 i ulicy Diamentowej

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ……
Rady Gminy Walce
z dnia ……..

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych publicznych dróg i ciągów pieszych,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz w sieć wodociągową.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ……

Rady Gminy Walce

z dnia …….

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie miejscowości Stradunia, w rejonie drogi krajowej nr 45 i ulicy Diamentowej

Zgodnie z podjętą uchwałą nr VI/49/2024 Rady Gminy Walce z dnia 29 sierpnia 2024 roku przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie miejscowości Stradunia, w rejonie drogi krajowej nr 45 i ulicy Diamentowej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest w północno-zachodniej części gminy Walce, w obrębie geodezyjnym Stradunia, na południowy-zachód od drogi krajowej nr 45 oraz na zachód od ul. Diamentowej. Obejmuje on obszary użytkowane rolniczo oraz nieruchomości zajęte pod zakład produkcyjny – młyn oraz pod układ komunikacyjny - droga krajowa nr 45 oraz ul. Diamentowa. Od północnego-zachodu obszar objęty planem graniczy z gminą Krapkowice. Powierzchnia obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego wynosi około 129 ha.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walce" zatwierdzonym uchwałą nr LXXII/565/2023 Rady Gminy Walce z dnia 28 grudnia 2023 r.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stradunia zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/286/2014 Rady Gminy Walce z dnia 5 listopada 2014 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2014 r. poz. 2673) wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą nr XIII/108/2016 Rady Gminy Walce z dnia 10 marca 2016 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 614), który wskazuje dla niego przeznaczenie P2 – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dla lokalizacji nowej zabudowy, P1 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dla uzupełnienia istniejącej zabudowy, U2 - tereny zabudowy usługowej dla nowej zabudowy, R - tereny rolnicze. RM2 - tereny zabudowy zagrodowej dla lokalizacji nowej zabudowy, ZP - tereny zieleni urządzonej oraz tereny publicznego układu komunikacyjnego (KDGP oraz KDL).

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje przeznaczenie funkcjonalne poszczególnych terenów oraz uwzględnia wniosek inwestora – Spółki GoodMills Polska Sp. z o. o., która na potrzeby swojej działalności planuje realizacji elektrowni słonecznej na działce nr ew. 18/51. Energia elektryczna produkowana z planowanej instalacji zaopatrywać będzie w energię elektryczną sąsiadujący z obszarem objętym planem zespół młynów i silosów. Dodatkowo plan miejscowy uwzględni nowe tereny inwestycyjne, które zostały wskazane w uchwalonym w 2023 r. Studium gminy

Plan miejscowy w sposób szczegółowy rozstrzyga o przeznaczeniu terenów, określa parametry zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ustaleniem parametrów architektoniczno-budowlanych, wskazuje zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Plan miejscowy określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) Środki realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

   1. W projekcie uwzględniono:

      1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych;

      2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;

      3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:

         a) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
         b) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
         c) nakazu zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji:
            – w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich,
            – w sposób niepowodujący zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
         d) zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
         e) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg;
         f) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni – w miejscach wskazanych na rysunku planu nakazu realizacji szpalerów drzew w wzdłuż dróg publicznych, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
         g) w zakresie ochrony powietrza:
            – nakazu stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
            – dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszczenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie oraz w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
         h) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
            – nakazu stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych a także terenów przeznaczonych pod składy i magazyny, parkingi i place manewrowe zlokalizowane na terenach U-P oraz U-IN,
            – zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
         i) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;

j) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
   - doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy z wyłączeniem terenów PEF-RN,
   - nakaz postępowania ze ściekami przemysłowymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
   - dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
   - dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   - nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
   - dla terenów znajdujących się w zasięgu sieci kanalizacji deszczowej nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,
   - dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach kanalizacji deszczowej,

k) nakazu włączania terenów zurbanizowanych do systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;
l) nakazu urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
m) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
   - zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
   - ograniczenia natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1PEF-RN, które nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiskowych poza linie rozgraniczające tego terenu;
n) w zakresie ochrony przed hałasem:
   - zaliczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ, do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
   - ustalenia mówiącego, że w przypadku lokalizacji w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-P funkcji chronionych akustycznie, dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;

6) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

8) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym tereny dróg publicznych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Walce, ogłoszenie w prasie oraz na tablicach ogłoszeń o:

    a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

    b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Gimny,

    c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Walce zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do zrównoważonego zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie miejscowości Walce, w rejonie ul. Słonecznej w przewidzianym terminie wpłynął jeden wniosek. Został on w całości uwzględniony w dotychczas opracowanym projekcie planu.

Dla wyżej wymienionego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przeprowadzone konsultacje społeczne w terminie od ……. do …… r. W powyższym terminie zorganizowano także spotkanie otwarte (……) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Uwagi do projektu planu można było składać do …….. r. W tym okresie do projektu planu wpłynęło …….uwag. Zrządzeniem Wójta Gminy Walce nr …… z dnia …… uwagi zostały uwzględnione w całości, … uwagi zostały częściowo nieuwzględnione, a …. uwagi w całości zostały nieuwzględnione.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu planu miejscowego.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i ograny uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego dla gminy Walce, sporządzonego w 2009 roku (aktualizacja 2019 r.) i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego planu miejscowego, oraz instytucje i ograny biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właścicieli nieruchomości.

Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem gminy.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
   1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący i projektowany system komunikacyjny uwzględniający strukturę własności gruntów na obszarze objętym planem;
   2) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących i projektowanych dróg publicznych możliwości realizacji dróg rowerowych oraz ciągów pieszych.

2) Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Sporządzany projekt planu uwzględnia ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walce” zatwierdzonego uchwałą nr LXXII/565/2023 Rady Gminy Walce z dnia 28 grudnia 2023 r.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

a) w zakresie dostępności architektonicznej,

b) w zakresie dostępności cyfrowej,

c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały …….. wynik finansowy przedsięwzięcia …… zł). Obciążeniem dla budżetu gminy będą:

- wykup gruntów pod drogi – ……. zł,
- budowa układu drogowego – ……. zł.

Wpływy do budżetu gminy w wysokości …….. zł związane będą z:

- opłatą planistyczną – ……. zł,
- dochody wynikające z opłat adiacenckich – …….. zł,
- wzrostem podatku od nieruchomości – …… zł.

Należy podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany dodatni wynik finansowy może ulec zmianie.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.