Projekt
styczeń 2024 r.

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY WALCE

z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rozkochów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i 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 LXI/479/2023 Rady Gminy Walce z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rozkochów, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rozkochów nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce, przyjętego uchwałą nr LXXII/565/2023 Rady Gminy Walce Miejskiej z dnia 28 grudnia 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rozkochów, zwany w dalszej treści uchwały „planem”.

3. Plan obejmuje teren byłego folwarku przypałacowego oraz przyległy fragment drogi powiatowej nr 1210 O.

4. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1 : 1 000, o którym mowa w § 1 ust. 4, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) 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;

4) dane przestrzenne o obiekcie, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobu zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, 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, ponieważ na obszarze objętym planem takie obiekty, przestrzenie, tereny, obszary i krajobrazy nie występują.

2. W planie nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby i konieczności.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku 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) przeznaczenie terenów;
4) zabytki architektury ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
5) granica terenu zabytkowego parku i pałacu w zespole pałacowo-folwarcznym, wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego;
6) granica terenu zabytkowego zespołu zabudowy folwarcznej w zespole pałacowo-folwarcznym, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
7) nieprzekraczalna linia zabudowy;
8) linia wyznaczająca obszar obowiązujących ograniczeń w zabudowie w odległości 700 m od terenów, których sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza budowę elektrowni wiatrowych, oraz od elektrowni wiatrowych, dla których wydano pozwolenie na budowę.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **„działce budowlanej”** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) **„przepisach budowlanych”** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowalne, o których mowa w tej ustawie;
3) **„przepisach odrębnych”** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie;
4) **„przeznaczeniu terenu”** – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu wynikające z określonej w planie klasy przeznaczenia terenu;
5) **„uzupełniającym przeznaczeniu terenu” –** należy przez to rozumieć przeznaczenia terenu wynikające z określonych w planie klas uzupełniającego przeznaczenia terenu, których łączny udział w zagospodarowaniu działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich budynków lokalizowanych na danej działce budowlanej nie może wynosić więcej niż 30%;
6) **„terenie”** bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale a zdefiniowane w przepisach budowlanych należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 6. Przeznaczenie terenów:

1) Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem MNW,
   b) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U,
   c) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
   d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KR;
2) na terenach, o których mowa w pkt 1, można lokalizować:
   a) nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty

budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi,

c) obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu obowiązują na terenie 1MNW przepisy odrębne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) należy zachować drzewa określone na rysunku planu z możliwością ich wycinki tylko w przypadkach uzasadnionych względami sanitarnymi lub bezpieczeństwa.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) obejmuje się ochroną konserwatorską teren zabytkowego zespołu zabudowy folwarcznej w zespole pałacowo-folwarcznym, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, i ustala następujące zasady jego ochrony:

a) forma budynków powinna nawiązywać do historycznej formy zabudowy folwarcznej, tj.:

- rzut budynków w kształcie prostokąta lub układu prostokątów formie litery „L” lub litery „U”, o maksymalnej szerokości krótszego boku prostokątów 15 m,

- długość dłuższego boku głównej bryły budynku nie mniejsza niż 1,5 długości krótszego boku,

- dachy głównej bryły budynków - dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, z okapem o szerokości nie większej niż 30 cm; wyklucza się dachy półszczytowe,

b) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna płaska z dopuszczeniem pokryć blaszanych w przypadku dachów o nachyleniu połaci dachowych mniejszym niż 30^0,

c) kolor dachów: ceglasty (tj. naturalny kolor czerwonej cegły) lub brązowy lub szary,

d) kolor ścian: odcienie bieli, beżu i jasnych szarości oraz naturalne kolory cegły, kamienia i drewna,

e) przy rozbudowie i przebudowie istniejących budynków wymagania dotyczące dachów i kolorystyki ścian stosuje się odpowiednio do zakresu projektowanych robót budowlanych,

f) zasady ochrony konserwatorskiej nie dotyczą szklarni,

g) zakaz budowy hal stalowych i namiotowych;

2) dla nowej zabudowy sytuowanej na terenie 1U poza terenem zabytkowego zespołu zabudowy folwarcznej w zespole pałacowo-folwarcznym wymagania określone w pkt 1 stosuje się odpowiednio.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w odległości do 700 m od terenów, których sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza budowę elektrowni wiatrowych, oraz od elektrowni wiatrowych, dla których wydano pozwolenie na budowę, obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, wynikający z ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

§ 10. Powiązanie komunikacyjne terenów objętych planem z układem zewnętrznym przez drogę powiatową nr 1210 O, wydzieloną w granicach obszaru objętego planem jako teren 1KDZ.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich przebudowę, rozbudowę i wymianę, jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów i ich zabudową;
2) zaopatrzenie w wodę:
   a) z komunalnej sieci wodociągowej i/lub
   b) z ujęć własnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
4) odprowadzenie wód opadowych:
   a) do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, lub
   b) na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, w przypadkach i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem uzupełniającego układu podziemnych przewodów s/n i n/n, niezbędnych do funkcjonowania zabudowy na obszarze objętym planem,
   b) z własnych źródeł wykorzystujących energię słońca z wykluczeniem instalacji naziemnych,
   c) możliwa budowa stacji transformatorowej 15/0,4kV a także wydzielenie działki obejmującej jej teren, z zapewnieniem stałego dostępu;
6) możliwa rozbudowa sieci teletechnicznej w zakresie zapewniającym obsługę zabudowy na obszarze objętym planem;
7) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ **12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nowe budynki w pierwszej linii zabudowy od strony drogi 1KDZ należy sytuować kalenicowo w stosunku do tej drogi;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna/minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4/0,1,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
   d) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca na jeden 1 lokal mieszkalny lub użytkowy,
   e) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże i/lub odpowiednio zagospodarowane miejsce w granicach działki budowlanej,
   f) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych od drogi w odległości określonej w przepisach odrębnych,
   g) gabaryty obiektów:
      - budynek mieszkalny:
        -- maksymalna wysokość: 12 m, lecz nie więcej niż 7 m do dolnej krawędzi okapu,
        -- maksymalna szerokość elewacji fontowej: 20 m,

- maksymalna wysokość pozostałej zabudowy: 6 m, lecz nie więcej niż 3 m do dolnej krawędzi okapu;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m^2;

5) dostępność komunikacyjna: bezpośrednio z drogi 1KDZ;

6) stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ **13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług z wykluczeniem: usług handlu, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracyjnych[1];

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

   a) usługi handlu detalicznego,

   b) usługi gastronomii,

   c) usługi sportu i rekreacji,

   d) usługi biurowe i administracyjne;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nowe budynki należy sytuować równolegle/prostopadle w stosunku do budynku zabytkowego w sąsiedztwie którego są sytuowane;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz kształtowania krajobrazu:

   a) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki architektury ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

      - budynek mieszkano-gospodarczy,

      - budynek gospodarczy,

      w zespole pałacowo-folwarcznym, określone na rysunku planu,

   b) dla zabytków, o których mowa w lit. a ustala następujące zasady ochrony:

      - należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, tj. gabaryty i geometrię dachu w tym lukarny dachowe,

      - odpowiednio do stanu zachowania – należy zachować lub przywrócić oryginalny rodzaj materiału oraz kolor pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych, zachowane historyczne elementy konstrukcji i wykończenia, kształt, wielkość i wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz zewnętrzny detal architektoniczny;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

   a) maksymalna/minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8/0,4,

   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,

   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4%,

   d) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

   e) sposób realizacji miejsc do parkowania: parkingi naziemne i garaże,

   f) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1.

[1] *Możliwe usługi: (1)turystyki, (2) usług zdrowia i pomocy społecznej, (3) nauki, (4) edukacji, (5) kultury i rozrywki.*

g) sytuowanie obiektów budowlanych w odległości od drogi 1KDZ - zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, lecz nie więcej niż 7 m do dolnej krawędzi dachu;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 9000 m^2;

7) dostępność komunikacyjna: z drogi 1KDZ bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi 1KR lub niepublicznej drogi gminnej znajdującej się przy północno-wschodniej granicy terenu;

8) stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren usług z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego[2];

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nowe budynki należy sytuować równolegle/prostopadle w stosunku do północno-wschodniej granicy działki,

b) rzut budynków w kształcie prostokąta lub układu prostokątów formie litery „L" lub litery „U",

c) dachy głównej bryły budynków - dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu głównych połaci 30^0-45^0, z okapem o szerokości nie większej niż 30 cm; wyklucza się dachy półszczytowe,

d) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna płaska,

e) kolor dachów: ceglasty (tj. naturalny kolor czerwonej cegły) lub brązowy,

f) kolor ścian: odcienie bieli, beżu i rozbielonej żółci oraz naturalne kolory cegły, kamienia i drewna;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz kształtowania krajobrazu:

a) teren położony jest w granicach terenu zabytkowego parku i pałacu w zespole pałacowo-folwarcznym, wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego, w związku z czym podlega ochronie prawnej w ramach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,

b) na powierzchniach biologicznie czynnych należy zachować istniejące drzewa; dopuszcza się ich wycinkę tylko w przypadkach uzasadnionych względami sanitarnymi lub koniecznością zapewnienia naturalnego oświetlenia pomieszczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

a) maksymalna/minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4/0,05,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania: parking naziemny,

f) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1,

[2] *Możliwe usługi: (1)handlu detalicznego, (2)turystyki, (3)gastronomii, (4) usług zdrowia i pomocy społecznej, (5) usług sportu i rekreacji, (6) usług kultury i rozrywki, (7)usług biurowych i administracji).*

g) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

h) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m^2;

6) dostępność komunikacyjna: bezpośrednio z drogi 1KDZ;

7) stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie - teren drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura techniczna z wykluczeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami, niezbędna dla funkcjonowania zabudowy obsługiwanej przez tę drogę,

- zieleń urządzona;

3) szerokość pasa drogowego – od ok. 8 m do ok. 39 m (w istniejących granicach działki ewidencyjnej).

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie - teren drogowej komunikacji wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna z wykluczeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami, niezbędna dla funkcjonowania zabudowy obsługiwanej przez tę drogę;

3) szerokość pasa drogowego – ok. 8 m (w istniejących granicach działki ewidencyjnej).

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walce.

§ 18. Traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zurbanizowanych wsi Rozkochów, przyjęty uchwałą nr XXX/215/2009 Rady Gminy Walce z dnia 24 listopada 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Op. z 2010 r. Nr 6 poz. 94) w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Walce i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.