Projekt
sierpień 2025 r.

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY WALCE

z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Brożec

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, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) oraz art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z uchwałą nr LXI/480/2023 Rady Gminy Walce z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Brożec, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Brożec 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 Brożec, zwany w dalszej treści uchwały „planem”.

3. Plan obejmuje obszar położony w centrum wsi Brożec przy skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 1810 O i 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, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego 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, tereny, obszary i krajobrazy nie występują.

2. W planie nie określa się: szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, 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 terenu;
4) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 332 i projektowanej strefy ochronnej;
5) zabytek architektury wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego;
6) zabytki architektury ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
7) granica zabytkowego układu ruralistycznego z zespołem folwarcznym, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
8) wewnętrzna linia zabudowy;
9) zieleń izolacyjna;
10) plac stanowiący przestrzeń publiczną.

§ 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.
Przepisy szczegółowe

§ **6.** 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 zdrowia i pomocy społecznej, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracyjnych;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
   a) usługi:
      - handlu detalicznego,
      - gastronomii,
      - biurowe i administracyjne;

b) infrastruktura techniczna z wykluczeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami, niezbędna dla funkcjonowania zabudowy lokalizowanej na tym terenie – zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w pkt 9;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nowe budynki należy sytuować w układzie równoległym/prostopadłym w stosunku do istniejącej zabudowy;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

a) na części terenu położonej w granicach wydzielonego GZWP nr 332 zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i urządzeń oraz działalności mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych,

b) należy nasadzić zieleń izolacyjną w formie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej, oddzielającej optycznie teren zabytkowego zespołu folwarcznego od przyległego terenu zabudowy produkcyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) zabytek architektury wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego - były spichlerz folwarczny, określony na rysunku planu, należy chronić w ramach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,

b) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki architektury ujęte w gminnej ewidencji zabytków, tj. byłe stodoły i oborę w zespole folwarcznym, określone na rysunku planu, i ustala następujące zasady ich ochrony:

- należy zachować 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,

c) cały teren, ze względu na położenie w granicach zabytkowego układu ruralistycznego z zespołem folwarcznym ujętego w gminnej ewidencji zabytków, obejmuje się ochroną konserwatorską i ustala następujące zasady ochrony tego układu:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy na części terenu wydzielonej wewnętrzną linią zabudowy, obejmującej istniejący plac oraz bezpośrednie otoczenie zabytku wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego, z wyłączeniem obiektów małej architektury i obiektów podziemnych,
- forma nowych i przebudowywanych budynków nie objętych ochroną konserwatorską powinna nawiązywać do tradycyjnej formy zabudowy, tj.:

  -- rzut budynków w kształcie prostokąta lub układu prostokątów formie litery „L” lub litery „U”, o szerokości krótszego boku prostokątów do 14 m,

  -- długość dłuższego boku głównej bryły budynku nie mniejsza niż 2 długości krótszego boku,

  -- dachy głównej bryły budynków: dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu głównych połaci 35^0-45^0, z okapem o szerokości nie większej niż 30 cm; wyklucza się dachy półszczytowe,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna płaska,
- kolor dachów: ceglasty (tj. naturalny kolor czerwonej cegły) lub brązowy lub szary,

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

6) w granicach części terenu, o której mowa w pkt 5 lit. c tiret pierwsze, wyznacza się plac stanowiący przestrzeń publiczną, dla której określa się następujące wymagania:
   a) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowych na potrzeby okolicznościowych kiermaszów i imprez kulturalnych,
   b) zakaz umieszczania nadziemnych urządzeń technicznych,
   c) co najmniej 50% powierzchni placu należy zagospodarować zielenią o charakterze ozdobnym i/lub rekreacyjnym;
7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna/minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8/0,2,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,35,
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
   e) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
   f) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi naziemne,
   g) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania,
   h) linie zabudowy od dróg: ul. Reymonta (w ciągu drogi powiatowej nr 1818 O) i ul. Urbana (w ciągu drogi powiatowej nr 1210 O) - zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi wymagane odległości zabudowy od dróg publicznych;
8) powiązanie komunikacyjne terenu z układem zewnętrznym – przez drogi powiatowe nr 1818 O i nr 1210 O za pośrednictwem zjazdu z drogi nr 1818 O (ul. Reymonta);
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   a) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich przebudowę, rozbudowę i wymianę, jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenu i jego zabudową,
   b) zaopatrzenie w wodę:

      - z sieci wodociągowej i/lub

      - z ujęć własnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
   c) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej,
   d) odprowadzenie wód opadowych:

      - do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, lub

      - na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, w przypadkach i na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
   e) zaopatrzenie w energię elektryczną:

      - z istniejącej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem uzupełniającego układu podziemnych przewodów s/n i n/n, niezbędnych do funkcjonowania istniejącej i planowanej zabudowy,

      - z własnych źródeł wykorzystujących energię słońca z wykluczeniem instalacji naziemnych,

- możliwa budowa stacji transformatorowej 15/0,4kV a także wydzielanie działki obejmującej jej teren, z zapewnieniem stałego dostępu,

f) możliwa rozbudowa sieci teletechnicznych w zakresie zapewniającym obsługę istniejącej i planowanej zabudowy,

g) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walce.

§ 8. Traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Brożec, przyjęty uchwałą nr V/23/03 Rady Gminy Walce z dnia 3 lutego 2003 r. (D. Urz. Woj. Op. z 2003 r. nr 20 poz. 498 ze zm.) w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 9. 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.