Projekt
sierpień 2025 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, 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/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 część terenu 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 planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) wymiary w metrach;
4) przeznaczenie terenów;
5) granica terenu zabytkowego parku i pałacu w zespole pałacowo-folwarcznym, wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego;
6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
7) drzewa do zachowania;
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 usług oznaczony na rysunku planu symbolem U,
   b) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
   c) 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: należy zachować drzewa określone na rysunku planu z możliwością ich wycinki tylko w przypadkach uzasadnionych względami sanitarnymi lub bezpieczeństwa.

§ 8. 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.

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

§ 10. 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

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U 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) 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,

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%.

§ 12. 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).

§ 13. 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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walce.

§ 15. 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.

§ 16. 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.