Uchwała Nr V/23/03
RADY GMINY WALCE
z dnia 3 lutego 2003 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego wsi BROŻEC

Na podstawie art.18 ust.2 pkt5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz.74; Nr 58, poz.261; Nr 106, poz.496; Nr 132, poz.622; z 1997 r. Nr 9, poz.43; Nr 106, poz.679; Nr 107, poz.686; Nr 113, poz.734 i Nr 123, poz.775; z 1998 r. Nr 155, poz.1014; Nr 162, poz.1126; z 2000 r. Nr 26, poz.306; Nr 48, poz.552; Nr 62, poz.718; Nr 88, poz.985; Nr 91, poz.1009) oraz art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139; Nr 41, poz.412; Nr 111, poz.1279; z 2000 r. Nr 12, poz.136; Nr 109, poz.1157; Nr 120, poz.1268 oraz uchwały Rady Gminy Walce Nr XXIX/211/01 z dnia 10 sierpnia 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brożec Rada Gminy Walce uchwala co następuje:

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Brożec, zwany w dalszej części uchwały planem, obejmujący obszar położony w granicach administracyjnych wsi.

§2

Plan składa się z uchwały zawierającej ustalenia tekstowe oraz załączników graficznych stanowiących integralną część uchwały:

1) załącznik Nr1 w skali 1: 2000 obejmujący tereny zabudowane wsi wykonany na mapie sytuacyjno – wysokościowej,

2) załącznik Nr2 w skali 1: 5000 obejmujący pozostałe tereny w granicach administracyjnych wsi na mapie ewidencji gruntów.

§3

Załącznikami planu nie podlegającymi uchwaleniu są:

a) prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze,
b) dokumentacja uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
c) dokumentacja planistyczna.

§4

Ustalenia planu są spójne z polityką przestrzenną gminy zawartą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce''.

§5

Na cele rozwojowe wsi przeznacza się w planie grunty rolne klasy V i VI z udziałem w uzasadnionych przypadkach gruntów klasy IV na które uzyskano zgodę Wojewody Opolskiego.
Fragment gruntów klasy III przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową nie przekracza 0,5 ha i w świetle obowiązujących przepisów nie wymaga uzyskiwania zgody.

§6

Realizacja planu odbywać się będzie przez określanie warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu – dla nowych obiektów oraz modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany użytkowania obiektów i urządzeń istniejących – stosownie do ustaleń planu.

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§7

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego objęty niniejszą uchwałą ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,

2) linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,

3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,

4) granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie,

5) zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i ogólne zalecenia dotyczące charakteru zabudowy,

6) ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny infrastruktury technicznej,

8) zasady ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego.

§8

Obowiązującymi ustaleniami planu określonymi na rysunku planu oznaczeniami graficznymi są:

1) granice opracowania i obowiązywania planu,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone jako obowiązujące,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone jako orientacyjne,
4) linie zabudowy określone jako obowiązujące,
5) linie zabudowy określone jako nieprzekraczalne,
6) ściśle określone linie podziałów własnościowych wewnętrzne,
7) linie podziału wewnętrznego – orientacyjne,
8) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów,
9) sposób sytuowania budynku i głównej kalenicy dla budynków wskazanych na rysunku planu,
10) obszary i obiekty objęte ochroną prawną i sanitarną (stanowiska archeologiczne, przyrodniczy ciąg ekologiczny, strefa cmentarza),
11) przebiegi liniowe infrastruktury wynikające ze stanu istniejącego.

Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny bądź postulatywny, a ich uściślenie winno nastąpić na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§9

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie obszarów wydzielonych liniami rozgraniczającymi pod względem funkcjonalnym i przestrzennym winny spełniać:

- wymagania ładu przestrzennego w tym wymogi architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska kulturowego,
- wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz wymagania osób niepełnosprawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i zasady współżycia społecznego.

§10

Przyjęte w uchwale terminy i określenia należy rozumieć następująco:

1) **teren** – obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi,

2) **przeznaczenie podstawowe** lub **funkcja podstawowa** – przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,

3) **przeznaczenie dopuszczalne** lub **funkcja dopuszczalna** – przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe,

4) **przeznaczenie tymczasowe** – sposób zagospodarowania do czasu realizacji funkcji określonej w planie,

5) **przepisy szczególne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i normy branżowe oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
6) **usługi publiczne** – funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w zakresie oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz inne o charakterze usług ogólnospołecznych realizowanych w ramach zadań własnych gminy, powiatu lub zadań wojewódzkich i rządowych,

7) **usługi komercyjne** – funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy niepublicznych w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii i stowarzyszeń, instytucji gospodarczych, obsługi komunikacji, itp.,

8) **usługi z zielenią towarzyszącą** – tereny i obiekty z przewagą terenów wolnych, niezabudowanych pełniących funkcje towarzyszące w postaci placów i urządzeń sportowych zieleni urządzonej, rekreacji,

9) **urządzenia bądź funkcje towarzyszące** – obiekty technicznego wyposażenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących trwale związane z gruntem, w tym zaplecze parkingowo – garażowe, obiekty gospodarcze związane z podstawową funkcją terenu, drobne obiekty usługowe jak kioski, stragany, itp.,

10) **intensywność zabudowy** – wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu,

11) **mieszkalnictwo** lub **funkcja mieszkaniowa** – tereny i obiekty przeznaczone na cele mieszkaniowe niezależnie od cech zabudowy dotyczące zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej,

12) **rzemiosło produkcyjno – usługowe** – tereny i obiekty przeznaczone dla nieprzemysłowego wytwarzania i usług wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zielenią i dopuszczeniem mieszkań na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, nie stanowiące uciążliwości dla sąsiednich terenów (stolarstwo, ślusarstwo, piekarnictwo, kamieniarstwo),

13) **rzemieślnicze usługi bytowe** – obiekty wolnostojące i wbudowane pełniące usługi fryzjerskie, krawieckie, szewskie, zegarmistrzowskie, optyczne, elektroniczne, fotograficzne, naprawy sprzętu AGD i RTV, odnawianie mieszkań, administracji, zarządzania, projektowania, obsługi podatkowej, obrotu nieruchomościami, itp. nie powodujące uciążliwość dla otoczenia,

14) **przestrzeń publiczna** – tereny w obrębie linii rozgraniczających placów, skwerów, parków, wydzielonych ciągów pieszych i innych terenów i urządzeń powszechnie dostępnych lub ustanowionych za powszechnie dostępne przez władze samorządowe miasta,

15) **linie rozgraniczające obowiązujące** – linie określające obowiązującą funkcję lub przeznaczenie terenu. Zmiana przebiegu linii wymaga zmiany planu,

16) **linie rozgraniczające orientacyjne** – linie określające przeznaczenie terenu możliwe do uszczegółowienia na etapie realizacji planu,

17) **linia zabudowy obowiązująca** – linia nakazująca zabudowę wg ustaleń rysunku planu,

18) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia zakazująca sytuowanie wszelkich obiektów bliżej krawędzi jezdni, pasa drogowego lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą obowiązującą,

19) **druga linia zabudowy** – linia określająca możliwość sytuowania drugiego budynku mieszkalnego w głębi działki, na istniejącym siedlisku.

20) **dach symetryczny** – należy rozumieć, jako dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych,

21) **elewacja frontowa** – to elewacja budynku położona od strony drogi, placu, otwartej przestrzeni widokowej.

Rozdział II

ZASADY PRZEZNACZANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§11

W planie zastosowano następujące symbole identyfikacyjne określające przeznaczenie terenów, dla których ustalenia tekstowe zawierają wymienione obok paragrafy uchwały:

1) **Tereny mieszkaniowe**

MN_1	– tereny mieszkaniowe o zabudowie mieszanej, jednorodzinnej i zagrodowej /adaptowane i uzupełniane/	– §12
MN_2	– tereny mieszkaniowe o zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej /projektowane/	– §13
MR	– tereny mieszkaniowe o zabudowie zagrodowej /projektowane/	– §14
MW	– tereny mieszkaniowe o zabudowie wielorodzinnej /adaptowane/	– §15

2) **Tereny usług publicznych i komercyjnych**

UC	– tereny usług centrotwórczych	– §16
UO	– tereny usług oświaty i wychowania	– §17
UK_1	– tereny i obiekty sakralne	– §18
UK_2	– tereny usług kultury	– §19
US	– tereny usług sportu	– §20
UT	– tereny usług turystyki i rekreacji	– §21
UH, UG, UR	– tereny usług handlu, gastronomii i rzemiosła	– §22

UZ,UP – tereny usług publicznych (usługi medyczne, opieka społeczna, siedziby stowarzyszeń, związków itp.)

3) **Tereny produkcyjno - składowe**

PP	– tereny działalności produkcyjnej	– §23
PS	– tereny składów i magazynów	– §24
PR	– tereny działalności produkcyjnej rolniczej	– §25
PU	– tereny rzemiosła wytwórczego	– §26
PMN	– tereny rzemiosła wytwórczego z zabudową mieszkaniową	– §27

4) **Tereny zieleni**

ZP	– tereny parków i skwerów	– §28
ZC	– tereny cmentarzy	– §29
ZI	– tereny zieleni izolacyjnej	– §30
RL	– tereny lasów	– §31
RLd	– tereny dolesień	– §32

5) Tereny otwarte

RP	– tereny rolne bez prawa zabudowy siedliskowej	– §33
RZ	– tereny łąk i pastwisk	– §34
RO	– tereny upraw ogrodniczych i sadów	– §35
RE	– obszar chronionego ciągu ekologicznego	– §36
W	– tereny wód otwartych	– §37

6) **Tereny komunikacji**

KZ	– drogi i ulice zbiorcze (powiatowe)	– §39
KL	– drogi i ulice lokalne (gminne)	– §40
KD	– ulice dojazdowe	– §40
TG	– drogi gospodarcze	– §41
KS	– tereny urządzeń obsługi komunikacji	– §42
KX	– ciągi piesze	
KR	– ścieżki rowerowe	

7) **Pozostałe ustalenia opisowe planu**

– Infrastruktura techniczna	– §44 – 48
– Ochrona środowiska kulturowego	– §49 – 50
– Ochrona środowiska przyrodniczego	– §51
– Przepisy końcowe	– §52 – 56

§12

Na terenach oznaczonych symbolem MN1 – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) Zasady zagospodarowania terenów

1) **przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa mieszana, jednorodzinna i zagrodowa z usługami**
2) dopuszcza się uzupełniającą zabudowę jednorodzinną na terenach wolnych odpowiadającym wymogom działki budowlanej,
3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację budynków istniejących w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
4) dopuszcza się wtórny podział terenów pod warunkiem zachowania ogólnych warunków zabudowy określonych w planie,
5) dopuszcza się lokalizację usług bytowych wbudowanych nie przekraczających 20% powierzchni budynku mieszkalnego,
6) dopuszcza się przebudowę budynków zabudowy zagrodowej na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego lub usług bytowych i komercyjnych,
7) dopuszcza się lokalizację garaży, budynków gospodarczych i ogrodów przydomowych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
8) dopuszcza się lokalizację drobnych obiektów usługowych w postaci kiosków lub pawilonów pod warunkiem nie powodowania utrudnień w funkcjonowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie,
9) Dopuszcza się na terenach przebudowywanych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie podstawowego układu drogowego wsi lokalizację parkingów ogólnodostępnych pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów szczególnych w tym nie powodowanie konfliktów z sąsiadującym terenem mieszkaniowym,
10) zakazuje się lokalizowania nowych siedlisk zabudowy zagrodowej,
11) zakazuje się lokalizowania obiektów produkcyjnych i usługowych mogących powodować uciążliwość dla mieszkańców i środowiska w zakresie nadmiernego hałasu, przykrych zapachów i uciążliwej obsługi transportowej,

b) Zasady kształtowania zabudowy

1) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują według ustaleń określonych na rysunku planu, - nie bliżej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
2) wysokość budynków projektowanych nowo realizowanych i przebudowywanych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze,
3) ustala się jako preferowane stosowanie w budynkach nowych i przebudowywanych połaci dachowych o spadkach 30 – 45^0 w układzie symetrycznym z dopuszczeniem dachów wielospadowych. We wszystkich przypadkach obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

4) ustala się, że tereny zabudowane włącznie z terenami utwardzonymi, jak dojścia, dojazdy, parkingi, itp. nie mogą przekraczać 35% powierzchni działki,

5) ustala się minimalną wielkości działek projektowanych na 800 m^2,

6) ustala się minimalną szerokość działki: – dla nowej zabudowy wolnostojącej 15,0 m ,

7) ustala się, że w przypadku lokalizowania usług wbudowanych należy w granicach działki wyznaczyć dodatkowe miejsca postojowe w ilości odpowiadającej charakterowi usługi,

8) ustala się minimalne odległości zasadzeń drzew i krzewów przy granicy z sąsiadami: – dla drzew i krzewów ozdobnych – 1,0 m ; dla drzew owocowych – 2,5 m ,

9) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń terenu działki w sposób zgodny z przepisami szczególnymi,

10) ustala się, że każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego,

2) odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej. Czasowo dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

3) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni opartych na paliwach niskoemisyjnych,

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

5) zaopatrzenie w gaz z butli bezprzewodowych,

6) gromadzenie odpadów stałych w kontenerach i wywóz na wysypisko gminne.

§13

Na terenach oznaczonych symbolem MN_2 – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) Zasady zagospodarowania terenów

1) **przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna projektowana,**

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji usług bytowych wbudowanych, nie przekraczających 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

3) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących i budynków gospodarczych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

4) dopuszcza się lokalizację ogrodów przydomowych i urządzeń małej architektury,

5) zakazuje się lokalizację siedlisk zagrodowych i produkcję zwierzęcą,

6) zakazuje się wtórnego podziału wyznaczonych orientacyjnie działek i lokalizowania budynków mieszkalnych w drugiej linii zabudowy,

7) zakazuje się lokalizowania obiektów usługowych i produkcyjnych powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska w zakresie nadmiernego hałasu, przykrych zapachów i uciążliwej obsługi transportowej.

b) Zasady kształtowania zabudowy

1) ustala się obowiązujące linie zabudowy przedstawione na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,

2) ustala się minimalną wielkości działki budowlanej na 700 m^2,

3) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m ,

4) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze, lecz nie więcej niż 7,5 m od poziomu terenu do okapu dachu,

5) preferowane usytuowanie budynku elewacją frontową do ulicy, dopuszcza się sytuowanie budynków kalenicą prostopadle do ulicy,

6) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 1,5 kondygnacji nadziemnej,

7) preferuje się dachy spadziste o kątach nachylenia 30 – 45^0 . W zespole oznaczonym symbolem MN_{2p} dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

8) intensywność zabudowy łącznie z powierzchnią utwardzoną jak dojścia, dojazdy, parkingi – nie może przekraczać 35% powierzchni działki,

9) dopuszcza się ogrodzenia trwałe działek o maksymalnej wysokości do 1,5 m ,

10) ustala się minimalne odległości usadzeń drzew i krzewów przy granicy z sąsiadami:
   - dla drzew i krzewów ozdobnych – 1,0 m ,
   - dla drzew owocowych – 2,5 m .

c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego,

2) odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej, czasowo dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

3) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni opartych na paliwach niskoemisyjnych,

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej uzupełnionej dodatkową stacją transformatorową zlokalizowaną w obrębie większych koncentracji nowej zabudowy mieszkaniowej,

5) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy,

6) gromadzenie odpadów stałych w kontenerach a następnie wywóz na wysypisko gminne.

§14

Na terenach oznaczonych symbolem MR – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) Zasady zagospodarowania terenów

1) **przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa projektowana obejmująca budynki mieszkalne i gospodarcze,**

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących w tym garaże, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń,

3) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagają oceny ich oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami,

4) ustala się obowiązek wyposażenia w infrastrukturę techniczną z zakresu elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, sieci kanalizacyjnej i sieci telefonicznej,

5) do czasu pełnego skanalizowania wsi dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i gospodarczych do szczelnych zbiorników wybieralnych,

6) zaleca się stosowanie czynnika grzewczego opartego na paliwach nieuciążliwych ekologicznych jak gaz, energia elektryczna, oleje opałowe,

7) odpady stałe należy gromadzić w kontenerach i wywozić na wysypisko gminne.

b) Zasady kształtowania zabudowy

1) ustala się linie zabudowy w odległości 15,0 m od linii pasa drogowego,

2) wielkość działek zagrodowych należy dostosować do potrzeb inwestorów. Plan zaleca działki o powierzchni 1200 – 2000 m^2,

3) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze,

4) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 1,5 kondygnacji nadziemnej,

5) dopuszczalna intensywność zabudowy terenu – 50% powierzchni działki,

6) architektura budynków winna być dostosowana do zabudowy otoczenia,

7) zaleca się dachy spadziste o połaciach symetrycznych i dachy wielospadowe. Pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,

8) w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy jednospadowe.

c) <u>Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną</u>

Obowiązują zasady określone w §12 pkt c

§15

<u>Na terenach oznaczonych symbolem MW</u> – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

1) **przeznaczenie podstawowe – <u>zabudowa wielorodzinna (istniejąca)</u>**,
2) dopuszcza się modernizację techniczną i funkcjonalną,
3) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących, zieleni przydomowej i małej architektury,
4) obowiązuje wyposażenie terenu w pełną infrastrukturę techniczną przewidzianą w planie dla wsi.

§16

<u>Na terenach oznaczonych symbolem UC</u> – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **przeznaczenie podstawowe – <u>usługi centrotwórcze z zabudową mieszkaniową i urządzeniami towarzyszącymi,</u>**
2) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określa obowiązujący nadal miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi uchwalony w formie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Walce – 1 lutego 2001 r., uchwałą Rady Gminy Walce Nr XXIV/173/01.

§17

<u>Na terenach oznaczonych symbolem UO</u> – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) <u>Zasady zagospodarowania</u>

1) **przeznaczenie podstawowe – <u>usługi publiczne z zakresu oświaty na wydzielonych działkach z urządzeniami towarzyszącymi,</u>**
2) dopuszcza się przebudowę i modernizację na zasadach obowiązujących przepisów szczególnych,
3) dopuszcza się uzupełniające urządzenia towarzyszące z zakresu obsługi gospodarczej, infrastruktury technicznej, sportu, zieleni, rekreacyjnej, miejsc parkingowych pod warunkiem, że łączna powierzchnia zabudowana nie będzie kolidowała z podstawową funkcją terenu,

4) dopuszcza się możliwość zmiany funkcji oświatowej na inne usługi publiczne z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

b) Zasady kształtowania zabudowy

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do ulicy wyznaczają istniejące zabudowania,

2) przebudowa i rozbudowa podstawowych budynków winna zachowywać dotychczasową formę architektoniczną i skalę zabudowy.

c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

Obowiązują w całości warunki określone dla zabudowy mieszkaniowej ujęte w §12.

§18

Na terenach oznaczonych symbolem UK1 – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

1) **przeznaczenie podstawowe – kościół istniejący z zagospodarowaniem towarzyszącym,**

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę lub rozbudowę na warunkach określonych każdorazowo przez służbę konserwatora zabytków,

3) zakazuje się wtórny podział terenu i lokalizację funkcji obcych.

§19

Na terenach oznaczonych symbolem UK2 – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

1) **przeznaczenie podstawowe – muzeum maszyn i sprzętu rolniczego z zielenią urządzoną i placem rekreacyjnym,**

2) obowiązuje zachowanie zabytkowego obiektu spichlerza przeznaczonego na muzeum na warunkach określonych przez służbę konserwatora zabytków,

3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących dostosowanych architekturą do podstawowej funkcji terenu,

4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od strony ulicy Reymonta i Urbana,

5) zaleca się założenie pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów przemysłowych (projektowanej olejarni),

6) obowiązuje wyposażenie terenu w pełną infrastrukturę techniczną przewidzianą dla wsi.

§20

Na terenach oznaczonych symbolem US – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) Zasady zagospodarowania

1) **przeznaczenie podstawowe – tereny sportowe o charakterze publicznym (boisko sportowe, place gier i zabaw),**

2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń na zasadach obowiązujących przepisów szczególnych,

3) dopuszcza się uzupełnienie o urządzenia towarzyszące oraz drobne usługi komercyjne z zastrzeżeniem zachowania dominującej funkcji usług sportowych,

4) zaleca się wzbogacenie zagospodarowania terenów sportowych o urządzenia towarzyszące, podnoszące ich atrakcyjność,

5) obowiązuje wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną stosowną do zagospodarowania użytkowego.

b) Zasady kształtowania zabudowy

1) nieprzekraczalne linie zabudowy i główne wejścia wyznacza istniejące zainwestowanie terenów,

2) dopuszcza się zmiany uzasadnione modernizacją i rozbudową, z zastrzeżeniem zachowania wymogów określonych dla przyległych ulic.

§21

Na terenach oznaczonych symbolem UT – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) **Zasady zagospodarowania**

1) **przeznaczenie podstawowe – kompleks terenów usług turystyki i rekreacji o charakterze komercyjnym,**

2) ustala się możliwość realizacji pełnego wachlarza urządzeń turystyczno – rekreacyjnych, krótkiego pobytu. Program inwestycyjny obejmować może motele, pola campingowe, pola namiotowe, usługi gastronomii i handlu, urządzenia wodne oraz inne usługi związane z turystyką i wypoczynkiem,

3) obowiązuje wyposażenie terenu we wszystkie elementy infrastruktury technicznej oparte na systemowych rozwiązaniach dla wsi,

4) zakazuje się lokalizację funkcji mieszkaniowych i produkcyjnych.

§22

Na terenach oznaczonych symbolem UH,UG,UR,UZ,UP – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) Zasady zagospodarowania

1) **przeznaczenie podstawowe – tereny usług komercyjnych obejmujące usługi z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła, oraz tereny usług publicznych i społecznych (usługi medyczne, pomoc społeczna, siedziby stowarzyszeń, związków itp.)**

2) dopuszczalne kierunki przekształceń – modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem wymogów przepisów szczególnych,

3) dopuszcza się zmianę funkcji usług komercyjnych na usługi publiczne, rozszerzenie wachlarza usług komercyjnych oraz zmianę funkcji usługowej na cele mieszkaniowe,

4) dopuszcza się sytuowanie w granicach terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych,

5) ustala się obowiązek wyznaczenia w granicach terenu o funkcji usługowej niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów i rowerów,

6) zakazuje się wprowadzenia funkcji towarzyszących, które powodować mogą konflikty z otoczeniem.

b) Zasady kształtowania zabudowy

1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obiekty istniejące,

2) wysokość przebudowywanych i modernizowanych obiektów nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych.

c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

Obowiązują w całości warunki określone dla zabudowy mieszkaniowej ujęte w §12.

§23

Na terenach oznaczonych symbolem PP – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) **Zasady zagospodarowania**

1) **przeznaczenie podstawowe – tereny przemysłowo – wytwórcze,**

2) dopuszcza się lokalizację:
   - baz budownictwa,
   - składów, magazynów i hurtowni,
   - obiektów i zakładów obsługi rolnictwa,

- zapleczy administracyjno – technicznych jednostek gospodarczych,
- obiektów i urządzeń obsługi komunikacji, w tym stacji paliw,
- innych obiektów wytwórczo – składowych i urządzeń z zakresu obsługi infrastruktury technicznej.

3) zakazuje się lokalizację inwestycji o funkcjach sprzecznych lub konfliktowych z zainwestowaniem przemysłowym istniejącym; obiektów produkcji zwierzęcej oraz składowisk materiałów i substancji w obiektach niezadaszonych powodujących wtórne pylenie, zanieczyszczenie gruntu i zanieczyszczenie wód gruntowych,

4) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagają oceny ich oddziaływania i sporządzenia raportu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

5) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko,

6) zakazuje się całkowicie lokalizację inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska naturalnego i zdrowia ludzi,

7) zakazuje się lokalizację wszelkiej zabudowy mieszkaniowej,

8) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów w sposób zapewniający późniejsze zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu,

9) dopuszcza się zabudowę usługowo – wytwórczą o charakterze rzemieślniczym, oraz usługi komercyjne obsługujące jednostki gospodarcze zlokalizowane na terenach przemysłowych,

10) nakazuje się pełne uzbrojenie techniczne terenów we wszystkie media. W przypadku wystąpienia płynnych odpadów nakłada się obowiązek wstępnego oczyszczenia przed odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego wsi,

11) nakazuje się stosowanie urządzeń izolujących uciążliwą działalność wytwórczo – usługową w stosunku do terenów sąsiednich, o funkcjach mieszkaniowych i usługowych w formie ekranów i zieleni izolacyjnej.

b) <u>Zasady kształtowania zabudowy</u>

1) ustala się linie rozgraniczające i linie zabudowy według oznaczeń na rysunku planu, nie bliżej niż 10,0 m od linii rozgraniczających pas drogowy,
2) dopuszcza się podział wewnętrzny terenu stosownie do potrzeb właścicieli i nowych inwestorów,

3) gabaryty i architektura nowej zabudowy winna być dostosowana do otoczenia,

4) podział wewnętrzny terenów musi zapewniać dostęp do drogi publicznej,

5) intensywność zainwestowania nie może przekraczać 70% powierzchni posiadanego terenu,

Na terenach oznaczonych symbolem PS – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **przeznaczenie podstawowe – teren działalności gospodarczej z przeznaczeniem pod składy, magazyny i hurtownie,**

2) warunki i zasady kształtowania zabudowy określa nadal obowiązujący plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego części wsi uchwalony 1 lutego 2001 roku w formie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Walce, uchwałą Rady Gminy Walce Nr XXIV/173/01.

§25

Na terenach oznaczonych symbolem PR – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **przeznaczenie podstawowe – tereny przemysłowej produkcji rolniczej**,

2) ustala się adaptację trwałą istniejących przedsiębiorstw z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy wynikającej z potrzeb inwestorów na zasadach obowiązujących przepisów szczególnych,

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na 10,0 m od linii rozgraniczających pas drogi,

4) nakazuje się stosowanie technologii produkcyjnych zapewniających sukcesywną ochronę środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

5) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagają opracowania oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu zgodnie z obowiązującymi przepisami,

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących,

7) dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela przedsiębiorstwa,

8) nakazuje się pełne uzbrojenie techniczne terenu stosowne do prowadzonej działalności produkcyjnej.

§26

Na terenach oznaczonych symbolem PU – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) Zasady zagospodarowania terenów

1) **przeznaczenie podstawowe – tereny rzemiosła wytwórczego i usługowego,** wymagających wydzielonych terenów,

2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wyłącznie dla właścicieli zakładów,

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących z zakresu obsługi administracyjno– socjalnej,
4) zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
5) nakazuje się pełne uzbrojenie techniczne terenu w zakresie niezbędnym do prowadzonej działalności gospodarczej w oparciu o system infrastruktury technicznej wsi,
6) nakazuje się lokalizację miejsc postojowych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie własnego terenu.

b) <u>Zasady kształtowania zabudowy</u>

1) ustala się linie rozgraniczające i nieprzekraczalną linię zabudowy według oznaczeń na rysunku planu – 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
2) ustala się intensywność zabudowy nie przekraczającą 80% powierzchni terenu,
3) gabaryty nowej zabudowy produkcyjnej winny odpowiadać funkcji terenu określonego, jako rzemiosło wytwórcze,
4) dopuszcza się ogrodzenie pełne o wysokości do 2,0 m.

§27

<u>Na terenach oznaczonych symbolem PMN</u> – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) <u>Zasady zagospodarowania terenów</u>

1) **przeznaczenie podstawowe – <u>tereny rzemiosła wytwórczego z towarzyszącą zabudową mieszkaniową,</u>**
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących z zakresu infrastruktury technicznej, garaży i parkingów oraz zieleni przydomowej z małą architekturą,
3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
4) nakazuje się pełne uzbrojenie techniczne i zakaz odprowadzania ścieków do gruntu,
5) nakazuje się stosowanie ekranów izolujących w stosunku do sąsiadujących terenów mieszkaniowych i usługowych,
6) dopuszcza się usługi komercyjne o charakterze bytowym, jako działalność uzupełniającą.

b) <u>Zasady kształtowania zabudowy</u>

1) ustala się linie rozgraniczające i linie zabudowy według oznaczeń na rysunku planu,

2) ustala się minimalną wielkość działki – 1000,0m^2,

3) ustala się intensywność zabudowy nie przekraczającą 70% powierzchni terenu,

4) kształtowanie zabudowy mieszkaniowej odpowiadać winno warunkom ustalonym dla terenów MN w §12 niniejszej uchwały,

5) gabaryty zabudowy produkcyjnej winny być dostosowane do skali i charakteru wytwórczości rzemieślniczej,

6) w granicach wydzielonych wewnętrznie terenów należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych,

7) dopuszcza się ogrodzenie pełne o wysokości do 2,0 m.

§28

Na terenach oznaczonych symbolem ZP – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa, skwery i inne formy zieleni urządzonej,**

2) wszelkie roboty ziemne związane z infrastrukturą techniczną należy prowadzić skrajem terenów urządzonych i zadrzewionych,

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń zabawowych dla dzieci w większych partiach terenów zielonych,

4) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,

5) dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów.

§29

Na terenach oznaczonych symbolem ZC – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe i wyłączne – cmentarz czynny z wyznaczoną rezerwą terenu,**

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę obiektów kubaturowych związanych z funkcją terenu (dom pogrzebowy, kaplica, itp.),

3) dopuszcza się lokalizację kiosków z kwiatami i artykułami cmentarnymi, parkingu, małej architektury i urządzeń sanitarnych dla odwiedzających,

4) obowiązuje zachowanie ogólnej kompozycji cmentarza i głównych wejść oznaczonych na rysunku planu,

5) obowiązuje zachowanie strefy ochronnej – 50,0 m od granicy cmentarza, co oznacza zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej oraz ujęć wody w odległości 50,0 m od granicy cmentarza,

6) obowiązuje wyposażenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną oraz miejsc składowania odpadów,

7) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu.

§30

Na terenach oznaczonych symbolem ZI – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna,**

2) obowiązuje zachowanie i utworzenie pasa zieleni wysokiej izolującej tereny o funkcjach mieszkaniowych i usługowych.

§31

Na terenach oznaczonych symbolem RL – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie wyłączne – tereny lasów i zadrzewień** o charakterze ochronnym i wodochronnym,

2) dopuszcza się możliwość wykorzystywania większych, atrakcyjnych partii na cele rekreacyjno –wypoczynkowe, za zgodą zarządcy lasów,

3) zakazuje się wszelką zabudowę nie związaną z gospodarką leśną,

4) zakazuje się wygradzanie terenu oraz dokonywanie całkowitej wycinki drzew,

5) zakazuje się składowania odpadów i wylewania nieczystości.

§32

Na terenach oznaczonych symbolem RLd – plan ustala obszary przewidziane do dolesień wynikające z opracowania granicy polno – leśnej dla wsi oraz obszary zgłoszone przez właścicieli odpowiadające obowiązującym przepisom w sprawie zalesiania gruntów rolnych.
Plan dopuszcza zalesianie gruntów rolnych na terenach nie oznaczonych symbolem RLd na podstawie indywidualnych wniosków właścicieli gruntów na zasadach i trybie określonych w przepisach szczególnych.

§33

Na terenach oznaczonych symbolem RP – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe – uprawy rolne,**
2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, w tym obiektów przeznaczonych na hodowlę zwierząt,
3) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z produkcją roślinną (wiaty, szopy),
4) dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych niskich klas, zgodnie z przepisami szczególnymi,
5) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
6) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg gospodarczych,
7) zakazuje się likwidację śródpolnych zadrzewień i zakrzewień,
8) zakazuje się lokalizację nowych siedlisk zagrodowych,
9) ustala się, że zmiana przeznaczenia podstawowego możliwa będzie wyłącznie w trybie zmiany planu.

§34

Na terenach oznaczonych symbolem RZ – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe – tereny trwałych użytków zielonych**,
2) zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych, gospodarczych i usługowych, trwale związanych z gruntem,
3) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z produkcją roślinną (wiaty, szopy), rolną bez możliwości budowy nowych, samodzielnych siedlisk zagrodowych,
4) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg gospodarczych,
5) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej,
6) dopuszcza się lokalizację sztucznych zbiorników wodnych dla potrzeb rolnictwa,
7) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących gospodarce wodnej,
8) obowiązuje ochrona i wzbogacanie walorów przyrodniczych terenu, w tym ochrona enklaw zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przywodnych,
9) zakaz lokalizowania jakichkolwiek składowisk i wysypisk nie związanych z produkcją rolną, a także materiałów i odpadów mogących mieć znaczący wpływ na stan środowiska,
10) dopuszcza się zalesienia na gruntach użytków zielonych niskich klas, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§35

Na terenach oznaczonych symbolem RO – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe – ogrody i sady,**
2) zakaz zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i produkcji zwierzęcej,
3) zakaz użytkowania powodującego uciążliwość dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych nieprodukcyjnych przynależnych działce siedliskowej,
5) dopuszcza się wprowadzenie urządzeń małej architektury, oczek wodnych, zieleni ozdobnej,
6) dopuszcza się usytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej (hydrofory, zbiorniki oleju opałowego, itp.).

§36

Na terenach oznaczonych symbolem RE – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe – obszar chronionego ciągu ekologicznego doliny rzeki Swornicy,**
2) obowiązuje ścisła ochrona wartości, zasobów i walorów ekologicznych środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz utrzymanie zdolności ekosystemu do odtwarzania zasobów przyrody,
3) zakaz wprowadzania form użytkowania naruszających równowagę przyrodniczą,
4) dopuszcza się użytkowanie rolnicze bez prawa wnoszenia budynków mieszkalnych i gospodarczych,
5) dopuszcza się lokalizację dróg gospodarczych dla obsługi obszaru oraz niezbędne elementy infrastruktury technicznej,
6) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji o znaczeniu lokalnym (bez obiektów kubaturowych),
7) wskazane opracowanie szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej całego obszaru położonego w obrębie wsi Brożec, Kramołów i Rozkochów oraz programu ochrony i przeciwdziałania czynnikom antropopresji i negatywnego wpływu gospodarowania na środowisko.

§37

Na terenach oznaczonych symbolem W – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe – <u>wody otwarte</u>** (rzeka Swornica),

2) gospodarka na wszystkich wodach winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

Rozdział III

ZASADY ROZWOJU I FUNKCJONOWANIA KOMUNIKACJI

§38

Plan określa zasady obsługi komunikacyjnej wsi w zakresie:

- przebiegu i parametrów technicznych ulic zbiorczych o klasie dróg powiatowych oznaczonych symbolem KZ,
- przebiegu i parametrów technicznych ulic lokalnych i dojazdowych o klasie dróg gminnych oraz dróg gminnych, oznaczonych symbolami KL i KD,
- przebiegu i parametrów technicznych dróg gospodarczych oznaczonych symbolem TG,
- zasad lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji oznaczonych symbolem KS,
- zasad lokalizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oznaczonych symbolem KR i KX..

§39

<u>Na terenach oznaczonych symbolem KZ</u> dotyczących ulic zbiorczych w ciągu dróg powiatowych oraz dla tych dróg (droga nr 27 –810 relacji Krapkowice – Twardawa oraz droga nr 27 – 210 relacji Głogówek – Żużela) ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m.
   Może ona ulegać zmianie w zależności od istniejącego wzdłuż niej zainwestowania kubaturowego,

2) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu po 3,5 m każdy,

3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających obejmuje: jezdnię, pasy zieleni oraz chodniki,

4) dopuszcza się stosowanie pasa postojowego,

5) dopuszcza się użytkowanie chodnika bezpośrednio przy jezdni lub przy pasie postojowym.
   Szerokość chodnika nie powinna być mniejsza niż 2,0 m.
   Dopuszcza się zmniejszenie szerokości chodnika do 1,0 m jeżeli jest on przeznaczony wyłącznie do ruchu pieszych.

§40

Dla terenów oznaczonych symbolem KL i KD dotyczących ulic lokalnych i dojazdowych w ciągach dróg gminnych oraz dla tych dróg ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:
   KL – 12,0 m,
   KD – 10,0 m,

2) szerokość ulic w liniach rozgraniczających obejmuje:
   jezdnię, pasy zieleni oraz chodniki.
   Dopuszcza się usytuowanie pasa postojowego,

3) chodnik może być usytuowany bezpośrednio przy jezdni lub przy pasie postojowym.
   Ulica klasy dojazdowej w strefie zamieszkania może nie mieć wyodrębnionej jezdni i chodników.

§41

Dla terenów oznaczonych symbolem TG dotyczących dróg gospodarczych ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) nie określa się linii rozgraniczających,

2) szerokość jezdni – 5,0 m,

3) dopuszcza się gruntowy utwardzony charakter jezdni.

§42

Dla terenów oznaczonych symbolem KS dotyczących urządzeń obsługi komunikacji ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) usytuowanie parkingów ogólnodostępnych, w tym projektowanego parkingu przy cmentarzu obowiązuje wg ustaleń na rysunku planu i zapisu tekstowego w §12 pkt. 9 niniejszej uchwały,

2) usytuowanie przystanków autobusowych wynika ze stanu istniejącego i nie ma charakteru obligatoryjnego.

§43

Dla terenów ciągów pieszych i ścieżek rowerowych ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejące ciągi piesze i ścieżki rowerowe,

2) dopuszcza się możliwość usytuowania ścieżek rowerowych w drogowych pasach ulicznych przy uwzględnieniu następujących warunków:
   - odległość ścieżki rowerowej od krawędzi jezdni powinna wynosić 3,5 m,

- dopuszcza się w wypadkach uzasadnionych warunkami miejscowymi usytuowanie ścieżki rowerowej przy jezdni.

Rozdział IV

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§44

Plan ustala następujące warunki i zasady zasilania w energię elektryczną :

1) przewiduje się adaptację dwóch linii energetycznych wysokiego napięcia:
   - dwutorowej 400 kV relacji Dobrzeń Wielki – Wielopole, dotychczas nie włączonej do ruchu,
   - dwutorowej 110 kV o torach relacji Krapkowice – Zdzieszowice oraz Groszowice – Zdzieszowice,

2) dopuszcza się możliwość prowadzenia remontów w/w linii, włącznie z wymianą słupów wsporczych,

3) w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania elektromagnetycznego na środowisko i zdrowie ludzi wyznacza się pas ograniczonego użytkowania – strefę ochronną (uprawy polowe, zieleń niska):

   - dla linii 2x 110 kV o szerokości minimum 35,0 m (2 x 17,5m) od osi.

     W obszarze tej strefy obowiązuje bezwzględny zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów i urządzeń z wyłączeniem infrastruktury technicznej, jeśli nie narusza to wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących sieci najwyższych napięć,

   - dla linii 2x 400 kV o szerokości minimum 70,0 m (2 x 35,0 m) od osi.

     W obszarze tej strefy obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

     Dla budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej obowiązuje zakaz lokalizacji w odległości mniejszej niż 60,0m od osi linii.

   Dla linii 2x 400 kV obowiązują dodatkowe, szczegółowe uwarunkowania zawarte w Uchwale Nr XXX/218/01 Rady Gminy Walce z dnia 10 września 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Walce, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym woj. opolskiego Nr 91 (poz.761) z dnia 9 października 2001r.

4) zakłada się podstawowe zasilanie w energię elektryczną za pośrednictwem stacji 110/15 kV GPZ „ Krapkowice’’ oraz pomocniczo za pomocą GPZ „ Koźle ’’,

5) dla obsługi obszarów rozwojowych należy zrealizować stacje transformatorowe 15/0,4 kV stanowiące obiekty typu słupowego oraz typu murowanego, oznaczone na rysunku planu symbolem „ EE’’,

6) pod stacje transformatorowe 15/ 0.4 kV należy rezerwować teren o wymiarach 5x5m,

7) dla istniejących napowietrznych linii średniego napięcia dopuszcza się możliwość ich likwidacji i zastąpienia liniami kablowymi – doziemnymi,

8) projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia należy wykonać jako kablową doziemną w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

9) dopuszcza się możliwość realizacji odcinków linii prowadzonych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – nie kolidujących z innymi obiektami i urządzeniami,

10) budowę i montaż linii średniego i niskiego napięcia należy prowadzić zgodnie z normami branżowymi w sposób zapewniający dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii w ciągu całego roku,

11) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi SN i NN, linie te mogą być przebudowane przez Zakład Energetyczny z chwilą przystąpienia przez inwestora do realizacji swojego zadania w oparciu o spisaną umowę przyłączeniową,

12) dla obszarów rozwojowych sołectwa wielkość zapotrzebowanej mocy, oraz problemy zasilania należy rozwiązać na etapie założeń techniczno – ekonomicznych, przy czym poszczególni inwestorzy powinni zgłosić zapotrzebowanie na moc i określić spodziewane zużycie energii elektrycznej.

§45

Plan ustala następujące warunki i zasady zaopatrzenia w gaz :

1) zasilanie w gaz przewodowy może nastąpić w ramach gazyfikacji gminy Walce i wykorzystaniu magistrali gazu ziemnego wysokoprężnego relacji Obrowiec – Racibórz przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy gminy Walce, przez gminy Głogówek i Krapkowice.

§46

Plan ustala następujące warunki i zasady zasilania w ciepło:

1) na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się czasowo utrzymanie istniejących form ogrzewania punktowego dla indywidualnych posesji,
2) docelowo plan przewiduje zmianę nośników energii cieplnej i oparcie ogrzewania wyłącznie na paliwach ekologicznych.

§47

Plan ustala następujące warunki i zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę dla istniejącego i projektowanego zainwestowania zapewnia wodociąg grupowy w oparciu o ujęcie i stację uzdatniania wody w Rozkochowie,

2) sieć wodociągowa posiada nowoczesne rozwiązania techniczne, gwarantujące jej wysoką sprawność, zapewniając w wodę na cele bytowo – gospodarcze oraz p–poż. o właściwej jakości i wystarczającej ilości,

3) sieć wodociągową do projektowanych terenów rozwojowych należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic.

§48

Plan ustala następujące warunki i zasady odprowadzania ścieków i składowania odpadów:

1) zakłada się utworzenie systemu kanalizacji wsi w ramach zlewni o nazwie ,, Walce-Zdzieszowice'' i przerzutem pod rzeką Odrą do oczyszczalni ścieków w mieście Zdzieszowice,

2) programuje się wykonanie kanalizacji grawitacyjnej z rur Ø 0,15 – 0,30 PCV wraz z lokalnymi przepompowniami sieciowymi.
Ścieki sprowadzone zostaną do programowanej pompowni B1 współpracującej z rurociągiem tranzytowym Ø 110 PE długości 2500 mb i przetłaczane do kanalizacji grawitacyjnej wsi Grocholub – wariant I, lub rurociągiem tranzytowym Ø 110 PE długości 1600 mb do kanalizacji grawitacyjnej wsi Żużela w gminie Krapkowice – wariant II.
Z Żużeli pompownią Z1 współpracującą z rurociągiem tranzytowym Ø 125 PE długości 2400 mb do kanalizacji grawitacyjnej wsi Stradunia.
Powyższe warunki i zasady odprowadzania ścieków przyjęto wg ,, Koncepcji programowej – wariant zlewnia Walce – Zdzieszowice'' wykonanej w Biurze Projektów Wodociągów i Kanalizacji ,, NEUSTEIN'' s.c. z 1998 r.,

3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dla wsi ścieki gromadzone w szczelnych zbiornikach należy wywozić na oczyszczalnię ścieków w Zdzieszowicach,

4) zakłada się składowanie odpadów bytowych wg obecnych zasad, na międzygminnym składowisku we wsi Nowe Kotkowice w gminie Głogówek, po uprzednim ich posortowaniu do pojemników umieszczonych na każdej posesji,

5) plan adaptuje czasowo składowisko gruzu budowlanego znajdujące się na terenie byłego PGR-u. Docelowo ulegnie ono likwidacji, a gruz po przemieleniu wykorzystany będzie dla potrzeb budownictwa.

Rozdział V

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§49

Plan ustala następujące warunki i zasady ochrony konserwatorskiej zasobów kulturowych:

1) we wsi Brożec ochronie konserwatorskiej podlegają następujące zasoby kulturowe:

a) zabytki nieruchome

- spichlerz, murowany z kamienia i cegły, położony w byłym folwarku, przekształconym i zniszczonym ,
- kościół parafialny p.w. Wszystkich Świętych z 1779 r., murowany, nr rejestru 585/89,
- cmentarz katolicki z 1800 r., położony przy drodze do kościoła,
- kapliczka z początku XX wieku, murowana,
- kapliczka położona przy ulicy Reymonta obok nr 38, murowana, początek XX wieku,
- kapliczka położona przy ulicy Reymonta obok nr 62, murowana, początek XX wieku,

b) stanowiska archeologiczne

- Brożec, stanowisko nr 1 – położone na działce gruntowej nr 775. Pradziejowy ślad osadniczy,
- Brożec, stanowisko nr 2 – położone na działce gruntowej nr 361. Punkt osadniczy kultury lendzielskiej,
- Brożec, stanowisko nr 4 – położone na działce nr 1036/1. Osada średniowieczna,
- Brożec, stanowisko nr 5 – położone na działkach gruntowych nr 1012/1 i 1014. Osada średniowieczna,
- Brożec, stanowisko nr 6 – położone na działkach gruntowych nr 129/1, 129/2, 131/1,131/2,132/3 i 133/1. Osada średniowieczna,
- Brożec, stanowisko nr 7 – położone na działce gruntowej nr 211. Pradziejowy ślad osadniczy,
- Brożec, stanowisko nr 8 – położone na działce gruntowej nr 1093. Średniowieczny ślad osadniczy.

2) wszelkie prace remontowe, konserwatorskie przy zabytkach nieruchomych wymagają uzgodnień i uzyskania zezwolenia wojewódzkich służb konserwatorskich.

§50

Plan ustala następujące zasady ochrony wartości kulturowych wsi

1) zachowanie gabarytów i zasadniczych proporcji wysokościowych budynków kształtujących sylwetę wsi,

2) utrzymanie kompozycji zieleni.

Zakazuje się:

1) realizacji obiektów wielkokubaturowych i dysharmonijnych, naruszających kompozycję przestrzenną historycznego układu oraz wprowadzanie obiektów silnie eksponowanych – dominant lub subdominant,

2) likwidację obiektów zabytkowych i objętych ochroną konserwatorską z wyłączeniem przypadków na które wyrazi zgodę Wojewódzki Konserwator Zabytków,

3) prowadzenia napowietrznych linii przesyłowych.

Nakazuje się:

Uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań mogących oddziaływać na środowisko kulturowe wsi.

Rozdział VI

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§51

1) W obrębie wsi Brożec występują uwarunkowania przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym, wymagajace wzmożonej ochrony. Obejmują one położenie wsi w obszarze występowania zbiornika wód podziemnych GZWP 332 o nazwie Subniecka Kędzierzyńsko –Głubczycka oraz położenie wsi w paśmie korytarza ekologicznego doliny Swornicy wyróżniającego się zwiększonym potencjałem biologicznym. Mając powyższe na uwadze, ustalenia planu we wszystkich paragrafach nakazują stosowanie zasad zagospodarowania minimalizujących negatywne oddziaływanie na otoczenie w zakresie zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zanieczyszczeń gleby, hałasu i wibracji oraz promieniowania elektromagnetycznego.
Ustalenia obowiązujące w ciągu ekologicznym doliny rzeki Swornicy zawarte w §36 planu określają zarys minimalnych ograniczeń w sposobie zagospodarowania przyjmując założenie, iż na tym obszarze obowiązuje ściśle dostosowanie funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych.

2) Plan wyznacza obszary ograniczonego użytkowania do których zalicza:

- tereny stanowiące strefę ochrony sanitarnej wokół cmentarza o szerokości 50,0 m, w obrębie której obowiązuje zakaz zabudowy,
- tereny obejmujące strefę ograniczonego użytkowania od linii wysokich napięć 400 kV i 110 kV – wg ustaleń planu w §44,
- tereny zieleni i tereny otwarte obejmujące pola uprawne i łąki – wg ustaleń §31 – 34 ,
- tereny potencjalnego pasa zalewowego rzeki Swornicy.

3) W zakresie ochrony powietrza plan wprowadza zalecenie stosowania paliwa ekologicznego i ograniczenia w lokalizowaniu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4) W zakresie ochrony wód podziemnych, wód powierzchniowych i gleb plan ustala obowiązek odprowadzenia ścieków do oczyszczalni, zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i obowiązek gromadzenia nieczystości stałych w kontenerach, a następnie wywóz na wysypisko poza obszarem opracowania.

5) W zakresie ochrony przed hałasem plan ustala następujące dopuszczalne poziomy hałasu powodowane przez różne źródła:

a) dla terenów MW,MN

- od źródeł komunikacji drogowej

  Leg dla dnia ($6^{00} – 22^{00}$) – 55 dB (A)
  Leg dla nocy ($22^{00} – 6^{00}$) – 45 dB (A)

- od pozostałych źródeł

  Leg dla dnia ($6^{00} – 22^{00}$) – 45 dB (A)
  Leg dla nocy ($22^{00} – 6^{00}$) – 40 dB (A)

b) dla terenów MR

- od źródeł komunikacji drogowej

  Leg dla dnia ($6^{00} – 22^{00}$) – 60 dB (A)
  Leg dla nocy ($22^{00} – 6^{00}$) – 50 dB (A)

- od pozostałych źródeł

  Leg dla dnia ($6^{00} – 22^{00}$) – 50 dB (A)
  Leg dla nocy ($22^{00} – 6^{00}$) – 40 dB (A)

6) W zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolem W obejmujących tereny rzeki Swornicy obowiązują przepisy prawa wodnego.

7) Dla zabezpieczenia przeciwpowodziowego należy konserwować i utrzymywać w dobrym stanie technicznym urządzenia melioracji podstawowej, dążąc do jej sukcesywnej modernizacji.

8) W obrębie terenów zagrożenia zasięgiem zalewów wód powodziowych oznaczonych na rysunku planu obowiązują zakazy określone w art.40 i art.83 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz.U.Nr 115 poz.1229 z późn.zm.)

9) Należy dążyć do utrzymania istniejących zadrzewień śródpolnych a także do utrzymania i odtworzenia ciągów zieleni przydrożnej.

Rozdział VII

PRZEPISY KOŃCOWE

§52

1) Zgodnie z art.10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe, w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, służące naliczaniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5-ciu lat od dnia, w którym ustalenia planu stały się obowiązujące:
   1) tereny oznaczone symbolem PP, PU, PS, UT, PMN – 20%,
   2) tereny oznaczone symbolem MW, MN_1, MN_2, MR – 10%,
   3) tereny oznaczone pozostałymi symbolami – 0%.

§53

1) Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Walce uchwalonego przez Radę Gminy Walce 31 stycznia 1991 roku, uchwałą Nr VII/87/91 ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 4 z dnia 3 marca 1991 roku – w części dotyczącej obszaru wsi Brożec uregulowaną niniejszą uchwałą,
2) Tracą moc ustalenia zawarte w uchwale Nr XI/70/99 Rady Gminy Walce z dnia 30 sierpnia 1999 roku w sprawie zmiany planu przestrzennego zagospodarowania gminy Walce.

§54

W sprawach nie uregulowanych ustaleniami niniejszej uchwały obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§55

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

§56

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Kubicz