UCHWAŁA NR XIX/120/2012
RADY GMINY WALCE

z dnia 26 września 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brożec

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.[1)]), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy - Dz. U. z 2012 r. Nr 110, poz. 647) oraz w związku z uchwałą Nr VI/40/2011 Rady Gminy Walce z dnia 18 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brożec, **Rada Gminy Walce uchwala co następuje:**

DZIAŁ I.
Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. 1 Stwierdza się, że ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brożec nie naruszają ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce", uchwalonego uchwałą nr IX/57/2011 Rady Gminy Walce z dnia 28 września 2011 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brożec.

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brożec, obejmująca zmiany przeznaczenia terenów w granicach działek ewidencyjnych nr 1019/3 k.m. 8, nr 832/7, 838/2 i części działki nr 840/2 k.m. 7 oraz działki nr 1127 k.m. 9, zwana jest w dalszej części niniejszej uchwały planem miejscowym.

2. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z 3 rysunków planu, sporządzonych na mapach zasadniczych oraz na mapie ewidencyjnej w skali 1 : 1000, stanowiących załączniki nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są

1) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Walcach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - załącznik nr 4;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Walcach o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 5.

4. Załączniki nr 4 i 5, o których mowa w ust. 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 3. 1. Obowiązują ustalenia planu miejscowego zawarte w treści niniejszej uchwały oraz następujące ustalenia rysunków planu miejscowego dotyczące:

1) granic obszarów objętych planem miejscowym;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia rysunków planu miejscowego, nie wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego; pełnią one funkcję postulatywną bądź informacyjną.

[1)] zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r.: Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz .U. z 2003 r.: Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r.: Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r.: Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r.: Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r.: Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r.: Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r.: Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz.1241; Dz. U. z 2010 r.: Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675; Dz. U. z 2011 r.: Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 147, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. : Nr 96, poz. 567.

3. Ustalenia planu miejscowego formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym, które obowiązują łącznie. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem miejscowym, ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach poszczególnych terenów.

§ 4. Stosownie do przedmiotu i problematyki planu miejscowego nie wyznacza się i nie określa w jego granicach:

1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

5) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego;

7) granic terenów służących organizacji imprez masowych;

8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady;

9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 5. Określenia i nazwy użyte w planie miejscowym oznaczają odpowiednio:

1) **przepisy odrębne** – aktualne w trakcie realizacji ustaleń planu miejscowego przepisy prawne tj.: ustawy, rozporządzenia, akty prawa miejscowego;

2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym na rysunkach planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone stosownym symbolem literowym;

3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, lecz nie występuje samodzielnie na danym terenie; rodzaj przeznaczenia uzupełniającego terenu jest określony w tekście planu miejscowego;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia regulacyjna ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia zabudowy uwzględnia możliwość przekroczenia tej linii elementami budynku dopuszczonymi przepisem odrębnym, w odniesieniu do pomniejszenia odległości od granicy działki budowlanej (np. gzymsy, balkony, wykusze, schody, tarasy);

5) **urządzenia budowlane** – obiekty i urządzenia techniczne, w tym: infrastruktura sieciowa, przyłącza, obiekty i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym;

6) **obiekty towarzyszące** – obiekty małej architektury, alejki i ścieżki, place rekreacyjne oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec podstawowej funkcji terenu lub budynku;

7) **powierzchnia biologicznie czynna** – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową, według określenia przepisu odrębnego, zawarty w granicach wyznaczonego terenu o ustalonym przeznaczeniu bądź w granicach wydzielonej działki budowlanej;

8) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość liczbowa stosunku powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu lub powierzchni wydzielonej działki.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 6. 1. W granicach planu miejscowego wydziela się ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) **Rysunek nr 1 planu miejscowego** , działka nr 1019/3 k.m. 8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony jako **MN** oraz teren poszerzenia drogi gminnej oznaczony jako **KDL** ;

2) **Rysunek nr 2 planu miejscowego** , działki nr 832/7, 838/2 i część działki nr 840/2 k.m. 7 – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, oznaczony jako **RM** oraz teren poszerzenia drogi gospodarczej oznaczony jako **TG** .

3) **Rysunek nr 3 planu miejscowego** , działka nr 1127 km – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony jako **MN** , **U** .

2. Tereny planowanego przeznaczenia podstawowego określone wg określenia ust. 1, pkt 3 dwoma symbolami literowymi oddzielonymi przecinkiem, mogą być przeznaczone pod obydwie funkcje, w określonych proporcjach zajęcia terenu, ustalonych niniejszym planem

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nakazuje się realizować poprzez respektowanie ustaleń planu miejscowego w zakresie:

1) podstawowego przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

2) przestrzegania określonych planem miejscowym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy, standardów przestrzennych, parametrów i cech zabudowy;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

2. Zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków, ogrodzeniach i innych nośnikach – tablic reklamowych niezwiązanych z podmiotami funkcjonującymi w obszarze planu.

3. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic jako pełnych oraz o wysokości większej niż 1,60 m, nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, nieuregulowane niniejszą uchwałą, należy rozstrzygać zgodnie z wymogami wynikającymi z zachowania walorów przestrzennych danego miejsca, dążąc do harmonijnego wkomponowania projektowanej zabudowy w krajobraz naturalny i kulturowy terenu.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczych brył budynków, określone na rysunkach planu miejscowego i w tekście niniejszej uchwały, jako najmniejsze wymagane odległości:

1) na rysunku planu miejscowego nr 1: 5,0 m - od linii rozgraniczającej tereny MN i KDL oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny MN i drogi KL w ciągu ulicy Polnej;

2) na rysunku planu miejscowego nr 2: 6,0 m - od linii rozgraniczającej tereny RM i TG

3) na rysunku planu miejscowego nr 3 : według usytuowania istniejącego budynku mieszkalnego;

6. Dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej i średniowysokiej w odległości co najmniej 1,5 - 3,0 m od granicy terenu, w zależności od rodzaju i gatunku drzew lub krzewów.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. Dla obszarów objętych zmianą planu miejscowego ustala się zasady ochrony poszczególnych elementów miejscowego środowiska:

1. W celu ochrony czystości i zasobów wód podziemnych i powierzchniowych:

1) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki wodno – ściekowej;

2) nakazuje się bezwzględnie chronić przed zanieczyszczeniem i uszczupleniem zasobów poziomy wodonośne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 332), w tym wymagającego najwyższej ochrony (ONO) - Subniecki Kędzierzyńsko – Głubczyckiej;

3) zakazuje się odprowadzania bezpośrednio do gruntu nieoczyszczonych ścieków komunalnych, bytowych, rolniczych oraz zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg, dojazdów i miejsc postojowych.

2. W celu zachowania właściwego standardu jakości powietrza i klimatu akustycznego:

1) nakazuje się stosowanie ekologicznych rozwiązań gospodarki cieplnej;

2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych w granicach obszarów planu miejscowego nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu lub działki budowlanej do której inwestorzy posiadają tytuł prawny;

3) zakazuje się lokalizacji i funkcjonowania obiektów, urządzeń i instalacji, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicy terenów objętych planem miejscowym, stosownie do parametrów określonych w przepisach odrębnych, odpowiednio dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów lub placówek usługowych, których działalność wymaga, uciążliwej dla mieszkańców, wielokrotnej w ciągu doby, obsługi komunikacyjnej pojazdami samochodowymi.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

1) nakazuje się pełne uregulowanie gospodarki odpadami komunalnymi;

2) prace niwelacyjne związane z budową obiektów i zagospodarowaniem terenów należy ograniczyć do niezbędnego zakresu, by zachować w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie terenu;

3) przed realizacją obiektów kubaturowych i zagospodarowaniem terenu należy zdjąć wierzchnią, próchniczną warstwę gruntu i w sposób właściwy wykorzystać ją na miejscu budowy lub na innym terenie, wskazanym przez Wójta Gminy Walce.

4. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych i walorów krajobrazowych:

1) nakazuje się nową zabudowę na obszarach planu miejscowego harmonijnie wkomponować w krajobraz naturalny i kulturowy, zachowując ich walory i chroniąc wglądy widokowe;

2) nakazuje się w pełni respektować wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;

3) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych.

5. Wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Tereny objęte granicami planu miejscowego nie leżą w zasięgu ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej oraz nie ma w ich granicach: stanowisk archeologicznych, zabytków architektury i budownictwa oraz dóbr kultury współczesnej.

2. W przypadku odkrycia przy prowadzeniu robót ziemnych, przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych, należy wszcząć niezbędne działania, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 10. W granicach terenów objętych planem miejscowym nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. Dla wyodrębnionych w planie miejscowym terenów o określonym przeznaczeniu, obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12. 1. Teren zawarty w granicach planu miejscowego nie znajduje się w zasięgu:

1) udokumentowanych złóż kopalin;
2) terenów górniczych ustanowionych stosownymi decyzjami koncesyjnymi na eksploatację złóż kopalin;
3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
4) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
5) stref ochronnych ustanowionych dla gminnych ujęć wód przeznaczonych do spożycia przez ludzi;
6) obszarów chronionych, ustanowionych lub proponowanych do ustanowienia ze względu na wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe, w tym również obszarów Natura 2000.

2. Teren zawarty w granicach planu miejscowego znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 332), w tym wymagającego najwyższej ochrony (ONO) - Subniecki Kędzierzyńsko - Głubczyckiej.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawartych w granicach planu miejscowego.

§ 13. W granicach planu miejscowego dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości, dokonywane zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem respektowania ustaleń planu miejscowego w zakresie: przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, zasad kształtowania zabudowy, zasad obsługi komunikacji oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 14. Podział terenów na działki budowlane, należy dokonać wg następujących zasad:

1) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych powinna być dostosowana do przeznaczenia terenu określonego w planie miejscowym i umożliwić lokalizację budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, bez konieczności uzyskania odstępstwa o tych przepisów;
2) według ustaleń rysunku nr 1 planu miejscowego należy wydzielić pas terenu o szerokości 3,0 m na poszerzenie drogi gminnej, a pozostały teren należy podzielić na działki budowlane;
3) nakazuje się, by kąt położenia granic działki w odniesieniu do obsługującego pasa drogowego wynosił 90^0, z tolerancją do 10%;
4) według ustaleń rysunku nr 2 planu miejscowego należy wydzielić pas terenu szerokości 3,0 m na poszerzenie drogi gospodarczej;
5) według ustaleń rysunku nr 3 planu miejscowego – nie dokonuje się podziału obszaru planu.

§ 15. Przy wydzieleniu działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in.: stacji transformatorowych, separatorów wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące zasady:

1) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2,0 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do obsługującego ją pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45^0.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 16. W obszarach planu miejscowego zakazuje się realizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi; za wyjątkiem niezbędnych dla projektowanej zabudowy obiektów, urządzeń i sieci z zakresu infrastruktury technicznej;

2) otwartych placów składowych materiałów sypkich;

3) obiektów służących magazynowaniu, składowaniu lub przetwórstwie: odpadów i surowców wtórnych, odpadów: zwierzęcych, chemicznych i poprodukcyjnych oraz złomowania samochodów;

4) obiektów i urządzeń związanych z gospodarczym chowem i hodowlą zwierząt, za wyjątkiem terenu na rysunku planu miejscowego nr 2, gdzie dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt, w liczbie mniejszej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);

5) obiektów i urządzeń związanych z handlem zwierzętami;

6) urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

7) elektrowni wiatrowych.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji kołowej.

§ 17. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów w obszarze planu miejscowego określono w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Ustala się jako elementy infrastruktury technicznej istniejące i planowane obiekty, urządzenia techniczne, sieci naziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, które będą służyć zaopatrzeniu terenów planowanej zabudowy w media techniczne.

2. Ustala się, że istniejące i planowane elementy infrastruktury technicznej mogą podlegać wymianie i przebudowie, przy utrzymaniu bez zmian ich funkcji i przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie pogorszą stanu jakości miejscowego środowiska i nie wpłyną niekorzystnie na zdrowie ludzi.

4. Dla istniejących i planowanych elementów infrastruktury technicznej nakazuje się zapewnić możliwość swobodnego dostępu dla ich właścicieli lub zarządzających w celu nadzoru technicznego, remontu czy przebudowy.

§ 19. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia projektowanej zabudowy w obszarach planu, w wodę przeznaczoną do spożycia oraz dla celów użytkowych, z istniejących i planowanych sieci wodociągu grupowego, z ujęciem wody i stacją uzdatniania w Rozkochowie.

2. Dopuszcza się możliwość zaopatrzenie projektowanej zabudowy w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz celów użytkowych z projektowanych własnych ujęć wody, realizowanych na wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nakazuje się w obszarach planu miejscowego zapewnić zaopatrzenie wodne dla zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z zapisami przepisów odrębnych, obowiązujących w tym zakresie.

§ 20. 1. Ustala się zasadę odprowadzenia i unieszkodliwiania całości ścieków przemysłowych, bytowych i komunalnych z obszarów planu miejscowego w planowanym, grupowym systemie kanalizacji wsi, w grupowym systemie odbioru i oczyszczania ścieków dla gminy.

2. Dopuszcza się, w przypadku braku gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, budowę indywidualnych lub grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków, jedynie w uzasadnionych przypadkach po dokładnej analizie geologicznej danego terenu, przeznaczonego pod realizację oczyszczalni.

3. Zakazuje się stosowania rozwiązań tymczasowych w formie budowy indywidualnych zbiorników na ścieki bytowe.

4. Ścieki przemysłowe z terenów zabudowy usługowej nakazuje się oczyszczać na miejscu, do parametrów zwykłych ścieków komunalnych, przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Odprowadzenie ścieków rolniczych z terenu zabudowy zagrodowej, nakazuje się dokonać do szczelnego wybieralnego zbiornika w obrębie działki siedliskowej, ścieki te winne być zagospodarowane rolniczo poza obszarem planu na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Ustala się zasadę odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do planowanej gminnej kanalizacji deszczowej, wody z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na miejscu przed ich wprowadzeniem do kanalizacji.

2. Dopuszcza się, w przypadku braku gminnej sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji, odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych poprzez studnie chłonne do gruntu; wody z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na miejscu przed ich wprowadzeniem do gruntu.

3. Ustala się obowiązek wyposażenia w systemy odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych wszystkich powierzchni utwardzonych w obrębie dróg, dojazdów, miejsc postojowych i placów manewrowych; w przypadku zastosowania nawierzchni "ażurowych" częściowo utwardzonych, należy utworzyć zabezpieczenie przed infiltracja zanieczyszczeń do gruntu.

§ 22. 1. W zakresie zasad uregulowania gospodarki odpadami komunalnymi ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki tymi odpadami, zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

2. Gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i wojewódzkim planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.

4. Zakazuje się wytwarzania bądź składowania odpadów niebezpiecznych.

§ 23. 1. Ustala się zasadę uzyskiwania ciepła dla celów grzewczych i bytowych przy udziale ekologicznych źródeł energii tj: gazu bezprzewodowego, niskosiarkowych paliw płynnych, spalanych w indywidualnych urządzeniach, w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji dopuszczalnych przepisami odrębnymi lub w oparciu o energię elektryczną.

2. Dopuszcza się stosowanie innych, niż wymienionych w ust. 1, alternatywnych, odnawialnych źródeł energii cieplnej; w tym instalacji solarnych.

3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe, których technologia gwarantuje zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 24. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną przy udziale istniejących obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oraz napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, rozbudowanych o nowe obiekty, urządzenia i odcinki sieci, na zasadach określonych przez ich właściciela i zgodnie z warunkami technicznymi uściślonymi w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się możliwości prowadzenia linii elektroenergetycznej poza pasami dróg, po uzyskaniu zgody właściciela lub zarządcy sieci oraz właściciela terenu, przez który będzie przebiegać trasa linii.

3. Należy pozostawić, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV, pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości 3,0 m, licząc od osi linii z każdej strony.

4. W przypadku wystąpienia kolizji inwestycji projektowanych na obszarach objętych planem miejscowym z istniejącą siecią elektroenergetyczną dopuszcza się możliwość jej przebudowy wyłącznie na koszt inwestora.

5. Ustala się możliwość wydzielenia z terenów zabudowy działek przeznaczonych pod stacje transformatorowe 15/04 kV, o maksymalnych wymiarach 6,0 X 4,0 m, których lokalizacja winna być uzgodniona z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

6. Dopuszcza się sytuowanie kontenerowych stacji transformatorowych 15/04 kV w odległości do 1,5 m od granicy z działką lub terenem; dla tych stacji nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy.

7. Ustala się zapewnienie możliwości dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych dla zarządcy sieci dla sprawowania nadzoru technicznego, remontu lub przebudowy.

§ 25. 1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy w gaz przewodowy z planowanego systemu opartego na istniejącej i planowanej magistrali gazu wysokoprężnego poza granicami gminy Walce.

2. Realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania, wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisem odrębnym.

§ 26. 1. Należy zapewnić techniczną i przestrzenną dostępność planowanej zabudowy do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych usług komunikacji elektronicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w tradycyjnych i nowych technologiach, w tym budowę infrastruktury światłowodowej.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 27. 1. Do czasu realizacji ustaleń planu miejscowego tereny przewidziane do zabudowy i zagospodarowania mogą być użytkowane bez zmian w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia dla m.in. wykonania badań geotechnicznych gruntu, dojazdów lub uzbrojenia w zakresie urządzeń sieciowych wynikających z ustaleń planu miejscowego.

2. Na terenach wyznaczonych w planie miejscowym do zabudowy dopuszcza się realizację budynków o innym przeznaczeniu, niż ustala to plan miejscowy, wyłącznie jako obiektów tymczasowych w rozumieniu określonym w przepisie odrębnym.

Rozdział 13.
Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości.

§ 28. 1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 25 % od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

2. Stawka procentowa określona w ust. 1 będzie służyć naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Walce przy zbyciu tej nieruchomości przez właściciela.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe

§ 29. Dla terenów objętych rysunkiem nr 1 planu miejscowego, na działce nr 1019/3, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Teren **MN** - przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające: **usługi jako lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny, zieleń** ;

3) ustala się rodzaj zabudowy: wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne z przeznaczeniem do 30% całkowitej powierzchni budynku na wbudowany lokal użytkowy, którego rodzaj usług nie stanowi zagrożenia i uciążliwości dla środowiska, oraz budynki gospodarcze i garaże;

4) zakazuje się samodzielnej realizacji budynków gospodarczych i garaży, które winny być realizowane łącznie z budynkami mieszkalnymi;

5) zakazuje się łączenia działek w celu realizacji budynku mieszkalnego na połączonych działkach;

6) każda z działek budowlanych jest przeznaczona na realizację tylko jednego budynku mieszkalnego;

7) zagospodarowanie towarzyszące: komunikacja wewnętrzna kołowa, miejsca postojowe w ilości: 2 miejsca postojowe na mieszkanie (w tym 1 miejsce w garażu), 1 miejsce postojowe dla usług;

8) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem miejscowym oraz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

9) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

10) ustala się warunki podziału nieruchomości dla wydzielenia nowych działek: najmniejsza szerokość frontu działki - 22,0 m, największa szerokość frontu działki – 30,0 m; najmniejsza powierzchnia działki - 730, 0 m^2, największa powierzchnia działki - 1050,0 m^2; dla wymiarów i powierzchni dopuszcza się do 10 % tolerancji;

11) ustala się wskaźniki zabudowy: wskaźnik zabudowy działki - do 35% powierzchni działki, minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki, nie określa się intensywności zabudowy;

12) ustala się parametry i gabaryty zabudowy: wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, kalenica na wysokości do 12,0 m od poziomu terenu, wysokość budynków gospodarczych, garaży - 1 kondygnacja (do 3,5 m przy dachu płaskim, do 5,0 m przy dachu spadzistym); szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z przybudowanym garażem - do 16,0 m, bez przybudowanego garażu do 12,0 m; dla parametrów i gabarytów zabudowy dopuszcza się do 10 % tolerancji;

13) ustala się formę i cechy dachów budynków mieszkalnych: dach spadzisty dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem ogniotrwałym o cechach odpowiadających dachówce; wymagane jest nachylenia połaci dachowej 35^0 - 40^0 nawiązujące do sąsiedztwa, kierunek głównej kalenicy winien być równoległy do frontu działki;

14) ustala się formę i cechy budynków gospodarczych lub garaży – dachy spadziste, dwuspadowe o formie odpowiadającej dachowi budynku mieszkalnego, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem odpowiadającym dachówce; dopuszcza się dachy płaskie, uzasadnione formą dachu budynku sąsiedniego lub dachy niskie dwuspadowe o nachyleniu połaci do 15^0;

15) ustala się dojazd do terenu zabudowy jednorodzinnej z terenu dróg lokalnych poza obszarem planu, w tym poprzez poszerzenie drogi lokalnej w obszarze planu, oznaczone jako KDL.

2. Teren **KDL** - przeznaczenie i funkcje terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren na poszerzenie drogi lokalnej, oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem KL;

2) ustala się szerokość pasa terenu na poszerzenie drogi na 3,0 m, w tym chodnik i poszerzenie jezdni.

§ 30. Dla terenów objętych rysunkiem nr 2 planu miejscowego, na działkach nr 832/7, 838/2 i części działki nr 840/2, k.m. 7 ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Teren RM - przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych** z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające: **zieleń** ;

3) ustala się rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym i hodowlanym, obejmująca budynki mieszkalne, wraz z budynkami gospodarczymi, składowymi, inwentarskimi z dopuszczeniem chowu i hodowli zwierząt, w liczbie mniejszej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) i budynkami do obsługi produkcji rolnej;

4) ustala się zasadę usytuowania budynków mieszkalnych w północnej części obszaru planu;

5) zagospodarowanie towarzyszące: komunikacja wewnętrzna kołowa, miejsca postojowe w ilości: 2 miejsca postojowe na mieszkanie (w tym 1 miejsce w garażu), 1 miejsce postojowe na każdy samochód transportowy lub nie garażowany pojazd rolniczy;

6) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków mieszkalnych wraz z budynkami gospodarczymi, inwentarskimi, składowymi i garażami, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy, ustalonych planem miejscowym oraz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

7) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

8) ustala się wskaźniki zabudowy: wskaźnik zabudowy działki - do 45% powierzchni działki, minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki, nie określa się intensywności zabudowy;

9) ustala się wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, kalenica na wysokości do 12,0 m od poziomu terenu;

10) ustala się wysokość budynków inwentarskich do 2 kondygnacji, w tym poddasze magazynowe; kalenica na wysokości do 8,0 m od poziomu terenu;

11) ustala wysokość budynków gospodarczych, składowych i garaży - 1 kondygnacja; kalenica na wysokości do 6,0 m od poziomu terenu przy dachu spadzistym, wysokość do 4,0 m przy dachu płaskim;

12) dla gabarytów zabudowy, wymienionych w pkt 6,7 i 8 dopuszcza się do 10 % tolerancji;

13) ustala się formę i cechy dachów budynków mieszkalnych: dach spadzisty dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem ogniotrwałym o cechach odpowiadających dachówce; wymagane jest stosowanie nawiązującego do sąsiedztwa nachylenia połaci 35^0 - 40^0, nie ustala się kierunku głównej kalenicy;

14) ustala się formę i cechy budynków gospodarczych, inwentarskich, składowych i garaży - spadziste, dwuspadowe o formie odpowiadającej dachowi budynku mieszkalnego, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem odpowiadającym dachówce; dopuszcza się dachy płaskie uzasadnione formą dachu budynku sąsiedniego lub dachy niskie dwuspadowe o nachyleniu połaci do 150;

15) ustala się dojazd do terenu zabudowy zagrodowej z drogi poza obszarem planu miejscowego, oznaczonej jako TG, poprzez teren poszerzenia tej drogi w obszarze planu, oznaczonej jako TG.

2. Teren **TG** - przeznaczenie i funkcje terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren na poszerzenie drogi gospodarczej, oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem TG;

2) ustala się szerokość pasa terenu na poszerzenie drogi na 3,0 m, w tym chodnik i poszerzenie jezdni.

§ 31. 1. Dla terenu objętego rysunkiem nr 3 planu miejscowego, na działce nr 1127 k.m. 9, oznaczonego symbolem **MN,U** ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** ;

2) przeznaczenie uzupełniające: **zieleń** ;

3) ustala się rodzaj zabudowy: budynek mieszkalny jednorodzinny oraz wolnostojące budynki usługowe, których rodzaj usług nie stanowi zagrożenia i uciążliwości dla środowiska, o powierzchni do 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce oraz budynki gospodarcze i garaże;

4) zagospodarowanie towarzyszące: komunikacja wewnętrzna kołowa, miejsca postojowe usytuowane na działce w ilości: 2 miejsca postojowe na mieszkanie (w tym 1 miejsce w garażu), 2 publicznie dostępne miejsca postojowe dla użytkowników usług;

5) ustala się przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynku mieszkalnego wraz z budynkami gospodarczymi i garażem, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy, ustalonych planem miejscowym oraz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

6) ustala się przebudowę i odbudowę budynków usługowych, zakazuje się rozbudowy tych budynków;

7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które mogą powodować ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenów lub działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuły prawne, oraz zdrowiu ludzi mieszkających w sąsiedztwie;

8) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

9) ustala się wskaźniki zabudowy: wskaźnik zabudowy działki - do 30% powierzchni działki, minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni działki, nie określa się intensywności zabudowy;

10) ustala się wysokość budynku mieszkalnego, w przypadku rozbudowy - do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, kalenica na wysokości do 15,0 m od poziomu terenu;

11) ustala się wysokość budynków usługowych - do 2 kondygnacji i wysokości do 8,0 m przy dachu płaskim;

12) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja przy wysokości do 4,0 m przy dachu płaskim i do 6,0 m przy dachu spadzistym;

13) ustala się formę i cechy dachów budynków mieszkalnych: dach spadzisty dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci kryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem ogniotrwałym o cechach odpowiadających dachówce; wymagane jest stosowanie nachylenia połaci 35^0 - 40^0, kierunek głównej kalenicy prostopadły do frontu działki;

14) ustala się formę i cechy budynków usługowych - dachy płaskie lub dachy niskie dwuspadowe o nachyleniu połaci do 15^0;

15) ustala się formę i cechy budynków gospodarczych i garaży – dachy spadziste, dwuspadowe o formie odpowiadającej dachowi budynku mieszkalnego, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem odpowiadającym dachówce; dopuszcza się dachy płaskie uzasadnione formą dachu budynku sąsiedniego lub dachy niskie dwuspadowe o nachyleniu połaci do 150;

16) ustala się dojazd do terenu oznaczonego jako MN,U ustala się z drogi poza obszarem planu miejscowego, oznaczonej jako KD, w ciągu ulicy Kwiatowej;

17) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi, obsługę komunikacyjną terenu MN,U z drogi gospodarczej TG w tylnej granicy działki, poza obszarem planu.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walce.

§ 33. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Walce.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

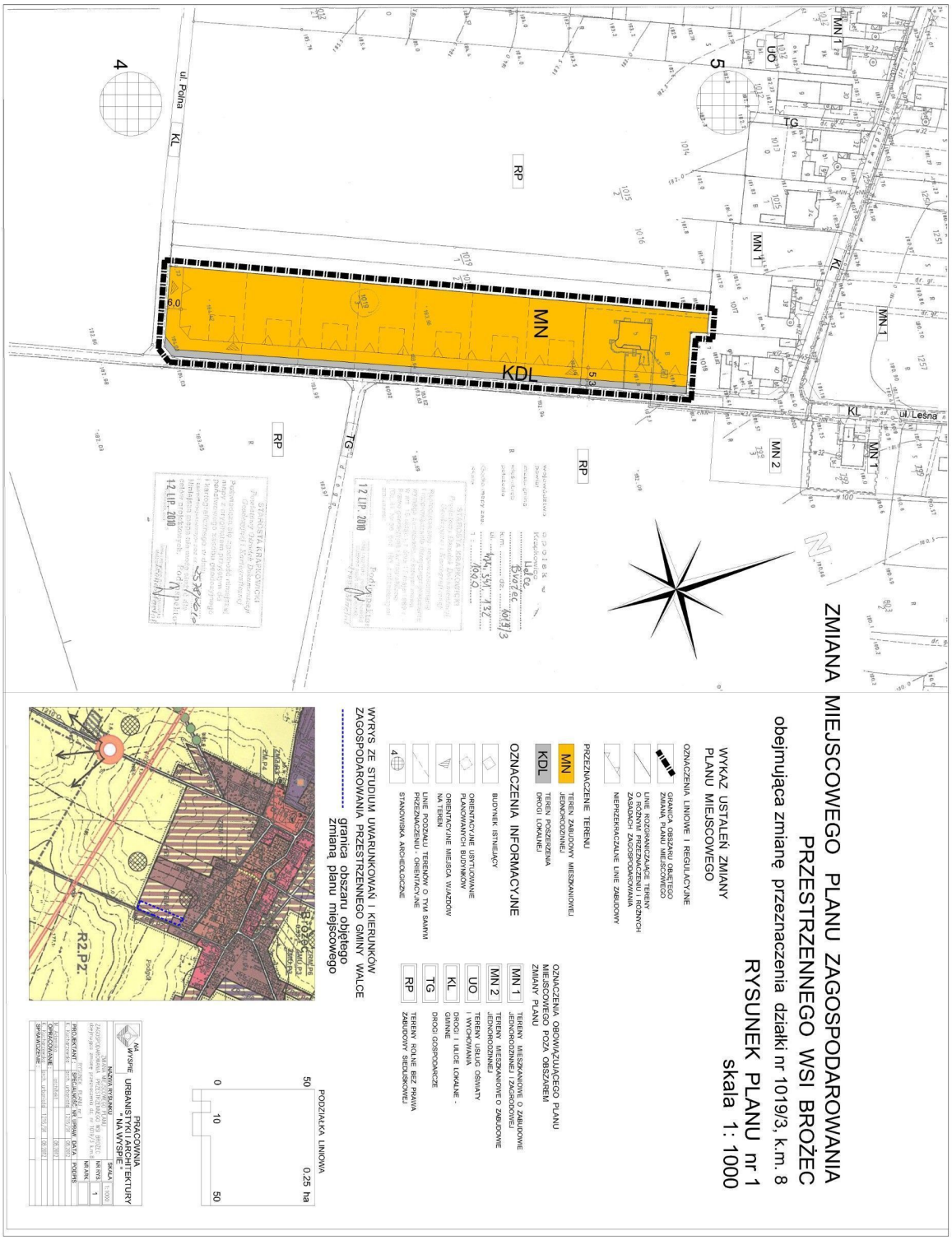
Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Nossol

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX/120/2012

Rady Gminy Walce

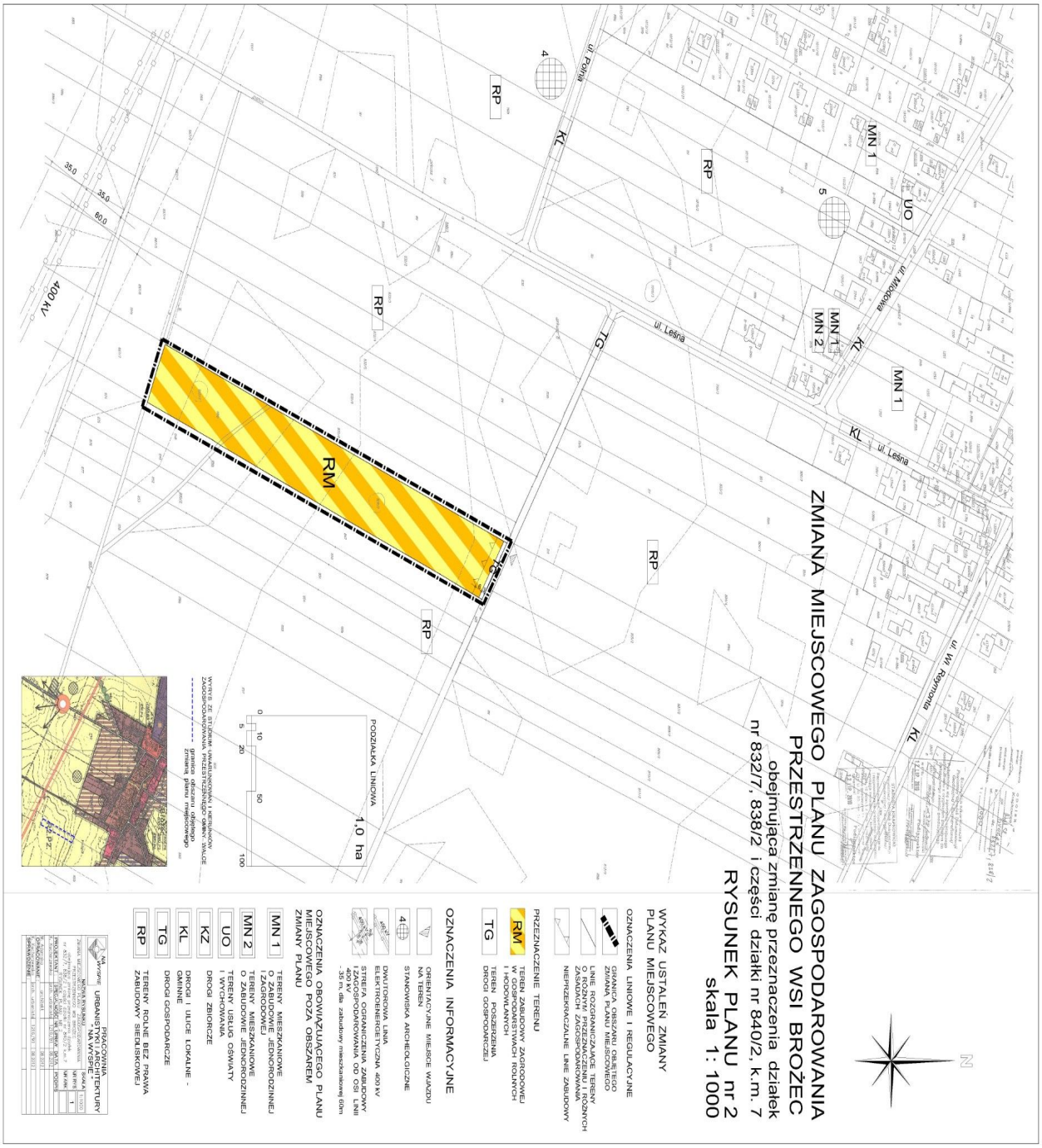
z dnia 26 września 2012 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/120/2012

Rady Gminy Walce

z dnia 26 września 2012 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/120/2012

Rady Gminy Walce

z dnia 26 września 2012 r.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XIX/120/2012

Rady Gminy Walce

z dnia 26 września 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WALCE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH
DO PROJEKTU ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy – Dz.U. z 2012 r. Nr 110, poz. 647) oraz na podstawie oświadczenia Wójta Gminy Walce z dnia 29 czerwca 2012 r., w którym stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brożec nie zostały zgłoszone uwagi

Rada Gminy Walce

uznaje za bezprzedmiotowe podejmowanie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu ww. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brożec.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XIX/120/2012

Rady Gminy Walce

z dnia 26 września 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WALCE
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 2012 r. Nr 110, poz. 647) oraz w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brożec

Rada Gminy Walce rozstrzyga co następuje:

I. Zapisane w planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W planie miejscowym nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne Gminy.

II. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy.

Za sposób realizacji zadań przewidzianych w planie miejscowym odpowiadają inwestorzy planowanych przedsięwzięć, przy uwzględnieniu ustaleń planu miejscowego.

III. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń ww. planu miejscowego w zakresie przewidywanych wydatków nie będzie miała wpływu na finanse Gminy Walce. Inwestycje określone w planie miejscowym finansowane będą przez inwestorów planowanych przedsięwzięć.