UCHWAŁA NR IX/75/2019
RADY GMINY MALCZYCE

z dnia 25 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Chełm

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce przyjętego uchwałą nr VIII/40/2011 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, uzupełnionego Zarządzeniem Zastępczym nr 1/2015 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszaru udokumentowanego złoża kopalin do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce oraz zmienionego uchwałą nr XLVII/258/2018 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, oraz w związku z uchwałą nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5 i 221/6 w obrębie Chomiąża, zmienioną uchwałą nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotycząca zmiany uchwały nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąża, uchwałą nr XXII/164/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotycząca zmiany uchwały nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąża oraz uchwałą nr XXXVI/200/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu złoża "Chełm", Rada Gminy Malczyce uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Chełm, zwaną dalej planem.

1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000;
2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4) załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Chełm z wyłączeniem rejonu złoża „Chełm".

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których funkcje określono poniżej:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
2) tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolem MM;
3) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem Up;
4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem U/M;
5) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz usług, oznaczony symbolem RU/U;
6) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
7) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – cieki wodne, oznaczone symbolem WSc;
8) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolem WSz;
9) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
10) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
11) teren drogi publicznej – droga główna, oznaczony symbolem KDG;
12) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
13) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
14) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
16) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KS.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
5) obiekty wpisane do wykazu zabytków;
6) granica strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
7) granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
8) granica strefy „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
9) stanowiska archeologiczne;
10) strefa zieleni ruralistycznej;
11) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia;
12) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznych linii wysokiego napięcia 110kV;
13) szpaler drzew;
14) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) „przepisach odrębnych" – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
2) „uchwale" – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
3) „linii rozgraniczającej" – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m^2, wykuszy, wiat, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
5) „terenie", „terenie jednostki elementarnej"- należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;

6) „froncie działki" – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
7) „przeznaczeniu podstawowym" lub „funkcji podstawowej" – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
8) „przeznaczeniu uzupełniającym" – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
9) „usługach publicznych" – należy przez to rozumieć obiekty urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, organów bezpieczeństwa publicznego, szkół wyższych, szkół, a także obiektów ochrony zdrowia, placówek pocztowych, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych i kulturalnych;
10) „wielkokubaturowych obiektach handlowych" – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;
11) „zabudowie mieszanej" – należy rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, usługową oraz zagrodową, dopuszczoną do realizacji na tym samym terenie i dla której określono te same parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
12) „strefie zieleni ruralistycznej" – należy przez to rozumieć wyznaczony w ramach terenów obszar do zagospodarowania zielenią, w którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów określone w §11, mające na celu oddzielenie historycznego układu ruralistycznego wsi od obszarów nowego zainwestowania.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:
1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
2) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących wysokości, liczby kondygnacji, a także kształtów, spadków i pokryć dachów;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
4) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowalnej lub bezpośrednio przy granicy działki budowalnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
5) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
6) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo budowanych budynków oraz rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych;
8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
9) zakazuje się lokalizacji masztów radiowo-telekomunikacyjnych w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
10) o ile ustalenia rozdziału 2 nie mówią inaczej, maksymalną wysokość masztów radiowo-telekomunikacyjnych i innych wieżowych budowli ustala się na 50 m.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych,

zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się strefę „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą centralną oraz północną część wsi Chełm, zgodnie z rysunkiem planu;
2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
   a) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
   b) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
   c) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
   d) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
   e) należy stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym, kolorystyka obiektów winna respektować tradycyjne rozwiązania kolorystyczne ponadto uwzględniać walory estetyczne otoczenia,
   f) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje - dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych osadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych,
   g) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
   h) należy likwidować obiekty tymczasowe w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
   i) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych,
   j) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
   k) należy zachować i konserwować zachowany zabytkowy układ przestrzenny; nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
3) ustala się strefę „B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych obejmującą historyczny układ ruralistyczny i zespół budowlany wsi Chełm ujęty w wykazie zabytków, zgodnie z rysunkiem planu;
4) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
   a) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
   b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
   c) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
   d) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

e) po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (w przypadku obiektów objętych wykazem zabytków obowiązują odrębne ustalenia określone w dalszej części uchwały),
f) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,
g) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów folwarcznych/zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku bądź układu zabudowy,
h) w obrębie ww. zespołów zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych, dopuszcza się budowę silosów jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej – w miejscu nieistniejących obiektów historycznych lub na tyłach zabudowy folwarcznej,
i) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły,
j) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
k) obowiązują następujące, dodatkowe parametry kształtowania zabudowy:
   - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików lub lukarn,
   - kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
   - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych i występujących w danej miejscowości budynkach o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych,
l) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
m) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
n) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
o) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
p) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
q) obowiązuje zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych;

5) ustala się ochronę obszaru i obiektów figurujących w wykazie zabytków:
   a) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Chełm równoznacznego ze strefą „B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych,
   b) zespół pałacowy przy ul. Strzegomskiej 3 – 5:
      - pałac,
      - oficyna pałacowa,
      - obora,
      - park pałacowy,
   c) dom mieszkalno-gospodarczy nr 7,
   d) dom mieszkalny nr 12,
   e) most nad rz. Cicha Woda;

6) dla zespołu pałacowego, pałacu i parku przypałacowego wpisanych do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.04.1990 nr A/3747/632/W, jak również dla części grodziska średniowiecznego z ruinami wieży rycerskiej i dworu, otoczone fosą wraz z otoczeniem w Zawadce (otoczenie w obrębie Chełm) wpisanych do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.12.2004 nr 259/Arch/2004 oraz dla obszaru i obiektów wymienionych w pkt 5 obowiązują następujące ustalenia:
   a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
   b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, a w przypadku konieczności modyfikacji istniejących lub przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
d) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub inne właściwe dla danego obiektu),
f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

7) ustala się strefę „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych, wyznaczoną na rysunku planu;
8) w strefie, o której mowa w pkt 8 obowiązuje następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) ustala się ochronę następujących istniejących stanowisk archeologicznych:
a) 1/52/79-23 AZP – ślad osadnictwa z pradziejów,
b) 2/53/79-23 AZP – ślad osadnictwa z pradziejów,
c) 3/54/79-23 AZP – ślad osadnictwa z późnego średniowiecza;
10) w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 9 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD stanowią przestrzenie publiczne;
2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej oraz obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) na obszarze objętym planem nie występują:
a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
c) tereny górnicze,
d) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
2) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 1 w planie nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej, dla terenów innych niż rolne i leśne ustala się:
a) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2 m^2,
b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 2 metry,
c) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów w rozdziale 2, przeznaczonych na komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek, lecz nie mniejszych niż określonych w pkt 1 lit. a i lit. b.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie:

1) w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 5 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew;
2) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 metra od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew;
3) w ramach strefy zieleni ruralistycznej, oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem:
   a) obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń,
   b) budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy mniejszej niż 50 m^2,
   c) części budynków gospodarczych, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę zieleni ruralistycznej nie więcej niż w 20%.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
4) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 metrów;
5) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
6) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
7) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
8) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
5) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
   a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
   a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;

7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej lub do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
8) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
   b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
   c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę pozarolniczą dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
   a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
   b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
   a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
   b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa płynne, gazowe, stałe lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
11) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
13) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

§ 16. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
1) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla terenów jednostek elementarnych, dla których określono niniejszy parametr w zapisach rozdziału 2;
2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną lub powiększenie istniejących działek.

ROZDZIAŁ 2
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 17. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **1MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze;
2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, zbiorniki wodne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
10) obowiązuje szpaler drzew w miejscu wskazanym na rysunku planu;
11) teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
12) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
    a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

1) teren jednostki elementarnej stanowi podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m^2;
2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m^2.

§ 18. 1. Ustala się teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem **1MM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszana;
2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona;
3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6, oraz z wyjątkiem istniejących budynków, dla których dopuszcza się istniejącą wysokość;
6) w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację silosów i innych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 12 metrów;
7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
9) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym lub czarnym, matowym;
10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
    a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:
1) na terenach jednostek elementarnych stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
3) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
1) dla funkcji pozarolniczych ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, nie może być mniejsza niż 1000 m^2;
2) dla funkcji pozarolniczych minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, ustala się na 20 metrów.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od **2MM** do **6MM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszana;
2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona;
3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6, oraz z wyjątkiem istniejących budynków, dla których dopuszcza się istniejącą wysokość;
6) w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację silosów i innych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 12 metrów, z zastrzeżeniem ograniczeń w strefie „B" ochrony konserwatorskiej;
7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;

9) z zastrzeżeniem pkt 10, ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
11) dla terenów 4MM i 5MM obowiązuje strefa zieleni ruralistycznej, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
12) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
13) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
    a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:
1) na terenach jednostek elementarnych stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
3) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
1) dla funkcji pozarolniczych ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, nie może być mniejsza niż 1000 m^2;
2) dla funkcji pozarolniczych minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, ustala się na 20 metrów.

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem **1Up**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi publiczne, obiekty działalności kulturalnej, obiekty sportu i rekreacji;
2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
3) zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;

9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
10) teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:
1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m^2;
2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem **1U/M**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, lokale mieszkalne w ramach istniejących budynków;
2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
3) zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
6) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
8) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
9) teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
    a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:
1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy

zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m^2;
2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 22. 1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz usług , oznaczony symbolem **1RU/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu, zabudowa usługowa, składy i magazyny;
2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń, obiekty związane z obsługą rolnictwa, lokale mieszkalne w ramach istniejących budynków.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 5%;
5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
8) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
9) teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
    a) 1 stanowisko postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
    b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 23. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%;
2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,001;
3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,2;

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów;
6) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, brązowym lub czarnym, matowym;
7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:
1) teren jednostki elementarnej stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m^2;
2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 24. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych - cieki wodne, oznaczone symbolami od **1WSc** do **5WSc**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na: cieki wodne, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się realizacje kładek, przepustów i pomostów, oraz urządzeń gospodarki wodnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 25. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych - zbiorniki wodne, oznaczone symbolami: **1WSz** i **2WSz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na: zbiorniki wodne, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się realizacje kładek i mostków, oraz urządzeń gospodarki wodnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
3) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

§ 26. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **1R** do **16R**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, stawy hodowlane, ogrody, sady, zalesienia;
2) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 27. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od **1ZL** do **4ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;
2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się realizacji budynków.

§ 28. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga główna, oznaczony symbolem **1KDG**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: droga główna;
2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem **1KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza;
2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczona symbolem **1KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga lokalna;
2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 31. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem **1KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: droga dojazdowa;
2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 32. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **7KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) dla dróg oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 6 metrów, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, że na odcinku wzdłuż działki o numerze ewidencyjnym 32, dla drogi 2KDW ustala się istniejąca szerokość w liniach rozgraniczających;
2) dla dróg oznaczonych symbolami 3KDW i 7KDW szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
3) dla dróg oznaczonych symbolami 4KDW, 5KDW i 6KDW szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 35 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
4) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 33. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji i usług, oznaczony symbolem **1KS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: parking;
2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, obiekty i urządzenia związane z obsługą parkingu, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się realizacji budynków;
2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości następujące ustalenia:

1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m^2;
2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

ROZDZIAŁ 3
Ustalenia końcowe

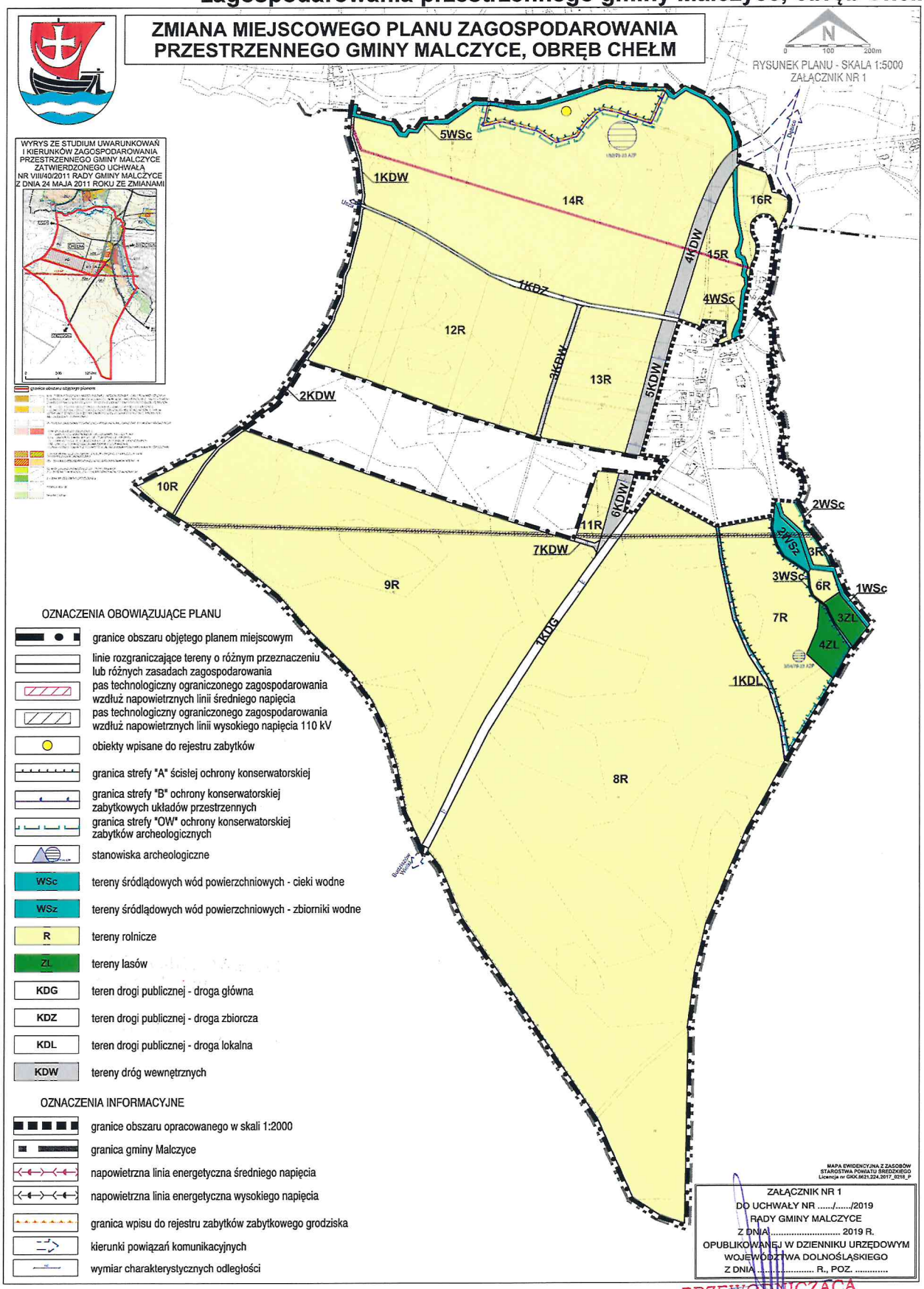
§ 34. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

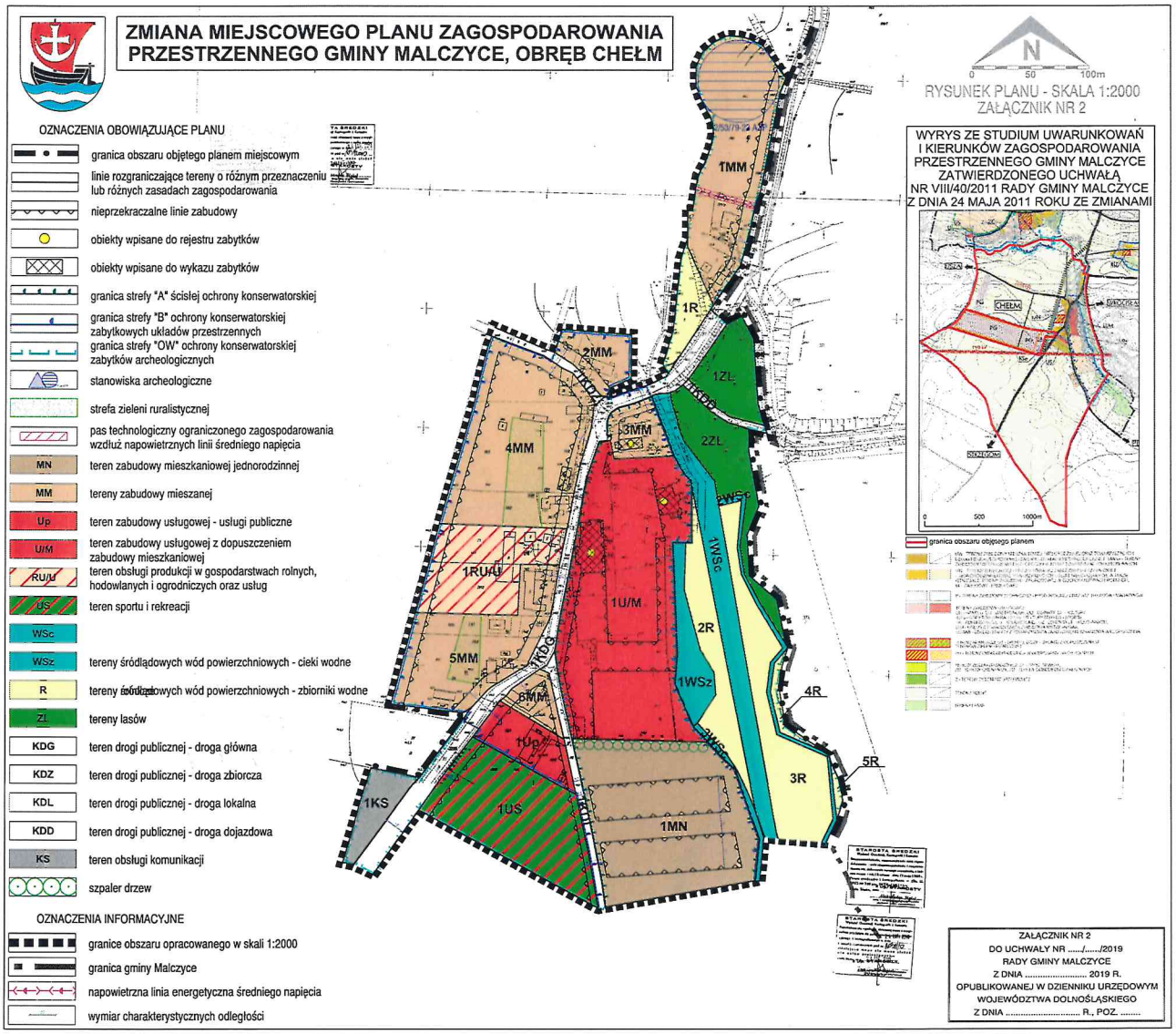
PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Malczyce
Monika Olchawa

Załącznik nr 1
do uchwały Nr IX/75/2019
RADY GMINY MALCZYCE
z dnia 25 czerwca 2019 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Chełm



PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Malczyce

Załącznik nr 2
do uchwały Nr IX/75/2019
RADY GMINY MALCZYCE
z dnia 25 czerwca 2019 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Chełm



PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Malczyce
Monika Olchawa

Załącznik nr 3
do uchwały Nr IX/75/2019
RADY GMINY MALCZYCE
z dnia 25 czerwca 2019 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Chełm

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869), Rada Gminy Malczyce rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Chełm, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:
1) modernizacji drogi zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD;
2) rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.
2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.
3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.
4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.
5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Malczyce
Monika Olchawa

Załącznik nr 4
do uchwały Nr IX/75/2019
RADY GMINY MALCZYCE
z dnia 25 czerwca 2019 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Chełm

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Do wyłożonego, od 25 marca 2019 r. do 15 kwietnia 2019 r., do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Chełm, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Malczyce
Monika Olchawa

Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR IX/75/2019
RADY GMINY MALCZYCE
z dnia 25 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Chełm

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Chełm sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5 i 221/6 w obrębie Chomiąża, zmienioną przez: uchwałę nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotycząca zmiany uchwały nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąża, uchwałę nr XXII/164/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotycząca zmiany uchwały nr XXXVII/162/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączaniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąża oraz uchwałę nr XXXVI/200/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu złoża "Chełm".
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy dla tego obszaru w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce.
3. Projektem planu objęto 209,5 hektarowy obszar obrębu geodezyjnego Chełm z wyłączeniem rejonu złoża „Chełm".
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce przyjętego uchwałą nr VIII/40/2011 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, uzupełnionego Zarządzeniem Zastępczym nr 1/2015 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszaru udokumentowanego złoża kopalin do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce oraz zmienionego uchwałą Nr XLVII/258/2018 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce.

<u>Streszczenie procedury formalno-prawnej.</u>

Do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Chełm, Rada Gminy Malczyce przystąpiła uchwałą nr XXXVII/164/09 z dnia 26 czerwca 2009 r. do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5 i 221/6 w obrębie Chomiąża. Wójt Gminy Malczyce obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. Do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Wszystkie wnioski od instytucji zostały rozpatrzone

pozytywnie. W wyniku potrzeb formalnych trzykrotnie przystąpiono do zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce:

- uchwała nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotycząca zmiany uchwały nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąża,
- uchwała nr XXII/164/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotycząca zmiany uchwały nr XXXVII/162/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąża,
- uchwała nr XXXVI/200/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu złoża "Chełm".

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Malczycach oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został w większości został zaopiniowany i uzgodniony negatywnie. Wystąpiła również konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w którym Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wystąpił o uszczegółowienie dokumentacji niezbędnej przy składaniu wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
Kolejno projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie udostępniony do opiniowania i uzgodnień z instytucjami, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony. W kolejnym kroku powtórnie przekazano projekt Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju wsi w celu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na 4,9966 ha.
W dniu 15.03.2019 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 25.03.2019 do 15.04.2019 projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Malczycach. W dniu 05.04.2019 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Gminy Malczyce.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;**

poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, *a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;*

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, *a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;*

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, *a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;*

- **walory ekonomiczne przestrzeni;**

poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, głównie w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

- **prawo własności;**

poprzez *zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);*

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego;**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;**

poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169);**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, jednak z uwzględnieniem wiejskiego charakteru zabudowy i niskiej intensywności historycznego zainwestowania;
- z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej, dodatkowo wyznaczono tereny ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych skracających czas przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania, także na terenach już zainwestowanych oraz zmiany funkcji istniejących budynków;

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Malczyce została opracowana w lutym 2017 r. i przyjęta uchwałą nr XXXIX/208/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 25 lipca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Malczyce. Analiza wykazała, że zapisy studium i planów miejscowych należy uzupełnić o ustalenia wprowadzone zmianami przepisów ustawy o pizp i przepisów odrębnych. Jednocześnie w ocenie wskazano, że plan będący w trakcie opracowania od 2009 r. należy uzupełnić o uzasadnienie wynikające ze zmian wprowadzonych ustawą o rewitalizacji i niezależnie od etapu, na którym jest procedura planistyczna poddać opiniowani i uzgodnieniu. Zauważono również, że Gmina Malczyce posiada wystarczające rezerwy pod rozwój inwestycji mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowić będą koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją nowych dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Wystąpią natomiast przychody związane z opłatą planistyczną, podatkami od nieruchomości i sprzedażą nieruchomości gminnych. Z uwagi na niewielką ilość planowanych dróg publicznych, przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę oraz bilansowanie się w najbliższych latach planowanych wydatków i przychodów, wpływ na budżet gminy w dłużej perspektywie będzie pozytywny.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Malczyce
Monika Olchawa