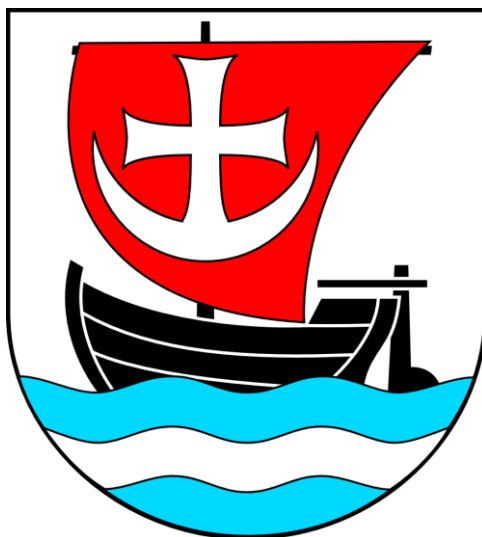


GMINA MALCZYCE



PROJEKT  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH DZIAŁEK  
W OBRĘBACH RACHÓW I RUSKO**

Opracowanie sporządził:  
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:  
dr inż. Paweł Pach  
dr inż. Piotr Kryczka  
dr inż. Adrian Porada  
mgr inż. Piotr Łuszczek  
mgr inż. Klaudia Pupin

Malczyce, 2026 r.

( P R O J E K T )  
UCHWAŁA NR ...../...../26  
RADY GMINY MALCZYCE

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek w  
obrębach Rachów i Rusko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XIX/156/2025 Rady Gminy Malczyce z dnia 30 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek w obrębach Rachów i Rusko, zmienionej uchwałą Nr XXIII/2183/2026 Rady Gminy Malczyce z dnia 27 stycznia 2026 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIX/156/2025 Rady Gminy Malczyce z dnia 30 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek w obrębach Rachów i Rusko, oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce”, zatwierdzonego uchwałą Nr LXIV/393/2023 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 października 2023 r., Rada Gminy Malczyce uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek w obrębach Rachów i Rusko, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca:
    - a) załącznik Nr 1 w skali 1:1000 (obręb Rusko),
    - b) załącznik Nr 2 w skali 1:1000 (obręb Rusko),
    - c) załącznik Nr 3 w skali 1:000 (obręb Rusko i Rachów);
  - 2) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik Nr 4;
  - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 5.
3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

**§ 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.

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

**§ 3.** **Ikroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) „**dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej**” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;

- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, lecz w granicy planu miejscowego, dopuszcza się:
  - a) podziemne części budynków,
  - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
  - c) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - d) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - e) zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
  - f) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 3) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w wykazie zabytków.

#### § 4. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się łączną lub zamienną realizację przeznaczenia, określonego w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

#### § 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1 i przepisów odrębnych;
- 3) w granicach działki budowlanej geometria i pokrycie głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać do geometrii i pokrycia dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 5) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 6) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w przepisach szczegółowych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

#### § 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolem MN stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) teren oznaczony symbolem MN-U-RZM stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) teren oznaczony symbolem UZ stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod tereny domów opieki społecznej, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

#### § 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obejmującą historyczny układ ruralistyczny i zespół budowlany wsi Rusko, figurujący w wykazie zabytków;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1:
  - a) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
  - b) należy preferować te inwestycje, 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 obszaru,
  - c) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,
  - d) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
  - e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików lub lukarn,
  - f) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,
  - g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych i występujących w zabudowie historycznej w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych,
  - h) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
  - i) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - j) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 3) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków i obejmującą w całości obszary objęte planem;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązujących badania archeologiczne.

**§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

**§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** dla nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń terenów:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 500 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 i 2, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
  - a) minimalną powierzchnię działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

**§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:** nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

**§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym:
  - a) na załączniku Nr 1, poprzez ul. Malczycką lub ul. Parkową, przylegające do południowej i zachodniej części planu miejscowego,
  - b) na załączniku Nr 2, do terenu 1MN-U-RZM poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone w ramach

- działek o numerach ewidencyjnych 127/3 i 369 lub 127/5 i 127/12,
- c) na załączniku Nr 2, do terenu 1UZ poprzez planowaną drogę dojazdową przylegającą do południowej linii rozgraniczającej teren 1UZ,
  - d) na załączniku Nr 3, do terenu 2MN poprzez stanowiącą poszerzenie ul. 1 Maja drogę zbiorczą (teren 1KDZ) w granicach planu miejscowego lub drogę wewnętrzną (teren 1KR),
  - e) na załączniku Nr 3, do terenu 1U-PS poprzez ul. 1 Maja lub drogę gminną Nr 104785D, przylegającą do południowej linii rozgraniczającej teren 1U-PS;
- 2) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dostęp do niej przez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
  - 3) w przypadku dostępu, o którym mowa w pkt 2 nieposiadającego kontynuacji nakazuje się zakończyć go placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

**§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: zaopatrzenie w energię cieplną nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie melioracji: 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:** nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: stawki procentowe ustala się na 5%.**

**§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

## ROZDZIAŁ 2 Przepisy szczegółowe

**§ 17. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1MN, 2MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,50;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
  - a) 1 na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
  - a) dwuspadowe symetryczne lub naczółkowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9,
  - b) dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym lub czarnym i ich odcieniach.

**§ 18. 1.** Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1MN-U-RZM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - c) teren zabudowy zagrodowej;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - b) teren usług handlu hurtowego,
  - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - d) teren usług kultu religijnego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 3) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów;
- 4) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,80;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na
  - a) 9 m, z zastrzeżeniem lit b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
  - a) 2 na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
  - a) dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10,
  - b) dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 9) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 19.** 1. Ustala się teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1UZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

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

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,20;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na: 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
- 8) a) dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 20.** 1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1U-PS**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
  - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) teren składów i magazynów;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 2) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na:
  - a) 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
  - b) 1 na każdym 3 zatrudnionych w obiektach składów i magazynów;
- 7) ustala się dowolną geometrię i dowolne pokrycie dachów.

**§ 21.** 1. Ustala się teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1RN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 wyłącznie w formie użytków rolnych, stawów hodowlanych, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

**§ 22.** 1. Ustala się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy zbiorczej;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

**§ 23.** 1. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KR**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów, zieleni urządzonej.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

### **ROZDZIAŁ 3** **Przepisy końcowe**

**§ 24.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce.

**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy**  
**Malczyce**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...../...../26  
Rady Gminy Malczyce  
z dnia ..... 2026 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../26  
Rady Gminy Malczyce  
z dnia ..... 2026 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...../...../26  
Rady Gminy Malczyce  
z dnia ..... 2026 r.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...../...../26  
Rady Gminy Malczyce  
z dnia ..... 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1483), Rada Gminy Malczyce ustala, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek w obrębach Rachów i Rusko nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr ...../...../26  
Rady Gminy Malczyce  
z dnia ..... 2026 r.

~~Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę~~

## Uzasadnienie

### 1. Uzasadnienie formalno-prawne rozwiązań projektowych:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek w obrębach Rachów i Rusko sporządzony został na podstawie uchwały Nr XIX/156/2025 Rady Gminy Malczyce z dnia 30 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek w obrębach Rachów i Rusko, zmieniony uchwałą Nr XXIII/183/2026 Rady Gminy Malczyce z dnia 27 stycznia 2026 r. w sprawie zmiany uchwały NR XIX/156/2025 Rady Gminy Malczyce z dnia 30 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek w obrębach Rachów i Rusko;
- 2) plan miejscowy obejmuje działki ewidencyjne nr 422/1, 42/3, 125/1, 125/4, 127/2, 127/9, 127/10 w obrębie Rusko, południowo- wschodnią część działki ewidencyjnej nr 416/1 w obrębie Rusko, południową część działki ewidencyjnej nr 130/5 w obrębie Rusko oraz północną część działki ewidencyjnej nr 1/2 w obrębie Rachów;
- 3) celem planu miejscowego jest zmiana przeznaczeń terenów, wskaźników zagospodarowania terenów dla wybranych działek w obrębach Rachów i Rusko, a w tym:
  - likwidację strefy zieleni ruralistycznej na działkach nr 125/1, 125/4, 127/2, 127/9, 127/10 w obrębie Rusko,
  - ustalenie przeznaczenia usługowego na południowo- wschodniej części działki nr 416/1 w obrębie Rusko,
  - zmianę przeznaczenia południowej części działki nr 130/5 w obrębie Rusko z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - zmianę przeznaczenia, działek nr 42/2 i 42/3 w obrębie Rusko, z terenu rolniczego na teren usługowy,
  - zmianę przeznaczenia północnej części działki nr 1/2 w obrębie Rachów z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwaną dalej ustawą, projekt planu miejscowego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Projekt przedmiotowego planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce przyjętego uchwałą Nr LXIV/393/2023 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 października 2023 r. Nie dotyczy on inwestycji, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 5) projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.);
- 6) treść planu miejscowego jest zgodna art. 15 ustawy oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 7) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono obowiązujących ustaleń:
  - f) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - g) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
    - terenów górniczych,
    - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
    - obszarów osuwania się mas ziemnych,

- krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - h) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - i) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono fakultatywnych ustaleń:
- a) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - b) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - c) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
  - d) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
  - e) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
  - f) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
  - g) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
  - h) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,
  - i) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
  - j) maksymalnej intensywności zabudowy,
  - k) maksymalnej liczby miejsc do parkowania,
  - l) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

## **2. Streszczenie procedury formalno-prawnej:**

- 1) do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek w obrębach Rachów i Rusko Rada Gminy Malczyce przystąpiła uchwałą Nr XIX/156/2025 z dnia 30 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek w obrębach Rachów i Rusko. Uchwała została zainicjowana na podstawie wniosków złożonych do Urzędu przez właścicieli działek. Po podjęciu ww. uchwały, została ona udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu;
- 2) Wójt Gminy Malczyce ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski;
- 3) jednocześnie Wójt Gminy Malczyce zawiadomił organy i instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie projektów planów miejscowych o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, jak i wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) w terminie 30 dni od podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego utworzono dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy;
- 5) w sprawie przedmiotowego planu miejscowego:
  - a) wnioski złożone przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu miejscowego: nie wpłynęły,
  - b) wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego (w wyznaczonym terminie na ich składanie - w trybie art. 17 pkt 1 ustawy): nie wpłynęły,
  - c) wnioski złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego: wpłynęło 12 wniosków, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie;
- 6) w związku z potrzebą zapewnienia dostępu komunikacyjnego do terenu oznaczonego na rysunku niniejszego planu miejscowego symbolem 2MN (załącznik nr 3) zmieniono uchwałą nr XIX/156/2025 Rady Gminy Malczyce z dnia 30 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek w obrębach Rachów i

Rusko w zakresie granicy obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na załączniku nr 1. Po podjęciu ww. uchwały, została ona udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu;

- 7) Wójt Gminy Malczyce ogłosił o zmianie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski;
- 8) jednocześnie Wójt Gminy Malczyce zawiadomił organy i instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie projektów planów miejscowych o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, jak i wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 9) w terminie 30 dni od podjęcia zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego utworzono dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy;
- 10) w sprawie przedmiotowego planu miejscowego:
  - a) wnioski złożone przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu miejscowego: nie wpłynęły,
  - b) wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego (w wyznaczonym terminie na ich składanie - w trybie art. 17 pkt 1 ustawy): nie wpłynęły,
  - c) wnioski złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego: wpłynęło 12 wniosków, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie;
- 11) przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 12) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego i prognozę oddziaływania na środowisko przekazywane do opinii i uzgadniania;
- 13) ~~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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez wszystkie instytucje.~~
- ~~14) do opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu na stronie podmiotowej Urzędu projektu planu miejscowego z etapu opinii i uzgodnień, wpłynęły dodatkowe wnioski, które zostały przeanalizowane; wzięto pod uwagę możliwość zmiany:
  - a) .....
  - b) .....~~
- ~~15) w projekcie nie było potrzeby dokonywać zmian wynikających z opinii i dokonanych uzgodnień/w projekcie wprowadzono zmiany wynikające z opinii i dokonanych uzgodnień, dotyczące:
  - a) .....
  - b) .....~~
- 16) ~~dla części obszaru objętego projektem miejscowego planu konieczne było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze ..... ha gruntów rolnych klas III.~~
- ~~17) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków, przekazywane do konsultacji społecznych;~~
- 18) w dniu ..... 2026 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:
  - a) w dniach od ..... 2026. do ....., 2026 r. zbierano uwagi,
  - b) w dniu ..... zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego,
  - c) w dniu ..... zorganizowano dyżur projektanta;
- 19) w trakcie konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, równocześnie przygotowano raport z konsultacji społecznych;

20) ~~projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Gminy Maleczyce.~~

**3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:** W planie miejscowym uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez integrację uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych w przestrzeni, określając mocne i słabe strony wszystkich występujących zjawisk funkcjonalnych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, weryfikację niewystępowania złóż kopalin, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczeń 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, mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- 7) prawo własności poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału interesariuszy w procedurze planistycznej oraz dbanie o zakres prawa własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie, wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym planu miejscowego lub w siedzibie Urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu, udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu; w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie o: możliwości składania wniosków i uwag, jak i wzięcia udziału w różnych formach konsultacji społecznych;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnienie informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków, jak również ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzeniu form konsultacji społecznych w sposób jawny i powszechny, w tym

także zapewnienie dostępu do projektu planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko, wykazu wniosków, a finalnie także raportu z konsultacji społecznych;

- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez niedopuszczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez wyznaczenie obszarów pod zabudowę na terenach rolniczych położonych w sąsiedztwie istniejących obszarów zabudowanych.

**4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:** Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do projektu planu miejscowego, zмирzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także obecnych uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

**5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:** z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono odpowiednie wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego przeznaczenie pod zainwestowanie terenu zlokalizowanego w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: 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;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów i pasów ruchu dla rowerów na wszystkich terenach komunikacji drogowej;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz na terenach położonych na obszarach innych niż powyższe, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, poprzez ograniczenie rozwoju zainwestowania i wprowadzenie zakazu zabudowy między innymi na rozległych terenach rolniczych i leśnych, umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce.

**6. 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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, która została przyjęta w 2017 r. uchwałą Nr XXXIX/208/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 25 lipca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce. Opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

**7. W projekcie planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi**

**potrzebami** poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

**8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:** W planie nie przewidziano nowych inwestycji, które stanowią koszt dla gminy, związanych z budową lub modernizacją dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Plan nie zakłada kosztów związanych z wykupem gruntów pod realizację dróg, ze względu na brak zaplanowanych tego typu inwestycji. Ze względu na zmianę przeznaczenia części terenów gmina będzie mogła w przeciągu 5 lat naliczyć opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku zbycia nieruchomości. Ewentualna opłata adiacencka może zostać naliczona w przypadku scalenia i podziału nieruchomości lub podziału nieruchomości. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę przewidywać można, że w dłuższej perspektywie czasowej koszty gminy mogą zostać zrównoważone wpływami związanymi z podatkami od nieruchomości i opłatą planistyczną.