

**UCHWAŁA RADY GMINY MALCZYCE**  
**NR XXIX/130/08**

z dnia 25 listopada 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Malczyce, obejmującej obszary położone w obrębach: Dębice, Wilczków i Mazurowice, stanowiące obecnie działki usług oświaty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Malczyce, obejmujący tereny dawnych usług oświaty, położone w obrębach:
  - 1) Dębice, dz. nr 135,
  - 2) Wilczków, dz. nr 249,
  - 3) Mazurowice, dz. nr 104/1.
2. Integralną częścią planu są rysunki w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1–3, na których określono granice obszarów objętych planem oraz ustalenia w formie graficznej. Obowiązującymi ustaleniami planu są oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach, w zakresie oznaczeń określonych jako „Ustalenia planu”.
3. Wymagane art. 20 ust. 1 ustawy rozstrzygnięcia Rady Gminy:
  - 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – nie zostało dokonane, ponieważ po wyłożeniu go do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag,
  - 2) o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – nie nastąpiło, z uwagi na nieprzewidywanie takich inwestycji.

§ 2

Przedmiot ustaleń planu jest zgodny z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem niewystępujących na tym obszarze zagadnień związanych z:

- 1) określeniem granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów oraz ograniczeniami w ich użytkowaniu, w tym zakazem zabudowy.

§ 3

Następujące określenia stosowane w tekście i rysunku uchwały oznaczają:

- 1) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- 2) plan – ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary, o których mowa w § 1 ust. 1 uchwały,
- 3) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Gminy Malczyce,
- 4) rysunki planu – rysunki planu obejmujące obszary planu, opracowane na mapach w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1–3 do uchwały,
- 5) przeznaczenie podstawowe – dominującą funkcję terenu oznaczoną na rysunku symbolem literowym, która powinna zajmować co najmniej 70% jego powierzchni,
- 6) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie terenu, które może stanowić uzupełnienie funkcji podstawowej, dopuszczone przepisami odrębnymi, ale nie może zajmować więcej niż 30% jego powierzchni,
- 7) studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego gminy Malczyce – dokument zatwierdzony uchwałą nr XXIII/129/2000 Rady Gminy Malczyce z dnia 13 grudnia 2000 r.
- 8) przepisy odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw oraz akty wykonawcze i ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 9) wskaźnik zabudowy działki – wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce, do powierzchni całej działki,
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy – stosunek sumy powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków do powierzchni całej działki,

- 11) usługi publiczne – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z pomocą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, których podstawowym przeznaczeniem może być:
  - a) oświata i kultura,
  - b) ochrona zdrowia i opieka społeczna,
  - c) administracja publiczna i łączność,
  - d) obiekty sakralne,
  - e) działalność społeczna,
- 12) usługi bytowe – należy przez to rozumieć funkcje usługowe związane z codzienną obsługą mieszkańców, pod warunkiem niepowodowania negatywnego oddziaływania oraz konfliktów sąsiedztwa, (np. drobny handel, mała gastronomia, rzemiosło usługowe),
- 13) adaptacji istniejących obiektów – należy przez to rozumieć dostosowanie ich obecnych funkcji do przewidywanych w planie na przedmiotowym terenie z możliwością wprowadzenia zmian w formie architektonicznej wg zasad określonych w uchwale.

#### § 4

1. Obszary objęte planem, stanowiące działki dawnych szkół podstawowych, przeznaczają się pod usługi publiczne, usługi bytowe i mieszkalnictwo. Na rysunkach planu tereny te oznaczono symbolem **UM**. Dopuszcza się przeznaczenie tych działek w całości przez jedną z tych funkcji. Rozdzielenie obszaru na zróżnicowane przeznaczenie dokonywane może być tylko poprzez kompleksową koncepcję, uwzględniającą wymagania funkcjonalne i techniczne działek uzyskiwanych po podziale.
2. Jako funkcje uzupełniające na tym obszarze przewiduje się:
  - 1) obsługę techniczną terenu,
  - 2) układ komunikacji wewnętrznej oraz parkingi,
  - 3) administrację,
  - 4) zieleń urządzoną.

#### § 5

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Akcentem architektonicznym na poszczególnych obszarach powinna być istniejąca zabudowa dawnych szkół.
2. Dopuszcza się budowę nowych obiektów, jednak ich gabaryty, rodzaj zabudowy i rozwiązanie elewacji winny być nawiązane do budynków istniejących. Miejsca usytuowania nowej zabudowy wyznaczono na rysunkach planu.
3. Przy inwestycjach związanych z modernizacją, remontem, 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. Po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią.

#### § 6

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska naturalnego.

1. Obszary objęte planem znajdują się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”, który gromadząc wody w trzeciorzędowych utworach porowych, wymaga szczególnej ochrony. Ustala się obowiązek zabezpieczenia podłoża gruntowego przed zanieczyszczeniami.
2. Na obszarach planu należy zachować i zabezpieczyć przed zniszczeniem istniejący drzewostan. Wzdłuż przyległych ulic zwiększyć zadrzewienie oraz przewidzieć żywopłoty formowane o wysokości do 180 cm.
3. Przed podjęciem robót ziemnych ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej wykorzystanie biologiczne.
4. Ustala się jako obowiązujące dla obszarów objętych planem dopuszczalne poziomy hałasu, określone odpowiednio w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
5. Znaczne tereny objęte planem są zmeliorowane i przy wprowadzaniu zmian w zagospodarowaniu należy ewentualne prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi uzgodnić z administratorem tych sieci.
6. Ustala się dla obszarów objętych planem zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów telekomunikacyjnych.

#### § 7

Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury.

1. Na rysunkach planu oznaczono obiekty budowlane ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
  - 1) zachowanie brył, kształtów i geometrii dachów oraz stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych,

- 2) utrzymanie zasad kompozycji architektonicznej elewacji i nawiązanie do historycznego detalu,
  - 3) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych rozwiązań, w tym ceramicznych pokryć ścian zewnętrznych oraz pokryć dachowych.
2. Wszelkie prace budowlane, związane z modernizacją, przebudową, rozbudową i remontami, a także zmianą funkcji obiektów objętych ewidencją zabytków należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  3. Wszystkie trzy obszary objęte planem, leżące w obrębach układów ruralistycznych i historycznych zespołów zabudowy wsi, objęte są strefami ochrony konserwatorskiej „B”. Na terenach stref „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
    - 1) działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków i obiektów historycznych,
    - 2) zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych lub teletechnicznych,
    - 3) wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu), remontów, przebudowy, rozbudowy i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszonych nowych budynków.
  4. Na wszystkich obszarach objętych planem wprowadza się strefy ochrony zabytków archeologicznych. Na obszarach tych obowiązuje ochrona zabytków i obiektów archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Nadzór archeologiczny, a w wypadku odkrycia nowych stanowisk archeologicznych ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzić należy pod kierunkiem uprawnionego archeologa. Pozwolenia konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji.

#### § 8

Zasady zagospodarowania poszczególnych obszarów planu.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UM** w obrębie Dębice ustala się następujące parametry zagospodarowania:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,6,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) od drogi wojewódzkiej – 10 m,
    - b) od pozostałych granic – według przepisów odrębnych.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **UM** w obrębie Wilczków ustala się następujące parametry zagospodarowania:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,
  - 3) dopuszcza się podział terenu na działki, z przeznaczeniem pod funkcję podstawową pod warunkiem, że szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m,
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy – określona na rysunku planu,
  - 4) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garaży:
    - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40,0 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość: 1 kondygnacja,
    - c) należy nawiązać cechami architektonicznymi do budynku funkcji podstawowej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **UM** w obrębie Mazurowice ustala się następujące parametry zagospodarowania:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,60,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,90,
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi powiatowej: 10,0 m,
  - 4) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu,
  - 5) zakaz umieszczania reklam i innych tablic nie-związanych bezpośrednio z danym obiektem oraz urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - 6) powierzchnie nieutwardzone zagospodarować trawnikiem z zielenią niską.

#### § 9

1. Na wszystkich obszarach ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) budynki winny być zharmonizowane z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru oraz materiału w nawiązaniu do zabudowy wsi,
  - 2) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

- 3) ustala się dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
  - 4) rodzaj pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym,
  - 5) kąt nachylenia połaci dachowych: 37°–47°,
  - 6) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w przyległych budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych.
2. Elementy małej architektury na poszczególnych działkach budowlanych należy projektować wg jednolitej koncepcji z dominacją elementów ceramicznych. Ogrodzenie od frontu: ażurowe, nie wyższe niż 1,80 m, z dopuszczeniem cokołów o wysokości do 30 cm.

#### § 10

Tereny przeznaczone pod zainwestowanie, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, należy wykorzystywać w sposób dotychczasowy.

#### § 11

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Obszary planu położone w Dębicach i Wilczkowie położone są przy drodze wojewódzkiej nr 345 (KDG). Do czasu modernizacji drogi wjazdu na tereny planu pozostawia się bez zmian. W przypadku przebudowy lub zmiany lokalizacji zjazdu jego lokalizację oraz warunki techniczne należy uzgodnić z odpowiednim zarządcą drogi.
2. Obszar planu położony w Mazurowicach usytuowany jest przy drodze powiatowej KDZ. Wjazd na działkę pozostawia się bez zmian.
3. W granicach poszczególnych obszarów należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

#### § 12

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z wodociągu komunalnego, według warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci. Dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć pod warunkiem, że nie ograniczą one wykorzystywania terenów w sposób określony w planie.
2. Odprowadzenie ścieków bytowych z nieruchomości położonych na obszarze planu do systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni komunalnej.
3. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do istniejących odbiorników wg zasad określonych przepisami odrębnymi.
4. Zaopatrzenie w energię ciepłą z kotłowni indywidualnych, z wymogiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń powietrza.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną, według warunków technicznych wydanych przez EnergiaPro GRUPA TAURON S.A. Oddział we Wrocławiu. Przebudowa elektro-energetycznej linii napowietrznej kolidującej z dopuszczalną zabudową będzie możliwa na koszt zainteresowanego inwestora.
6. Zbieranie odpadów komunalnych do pojemników ustawionych na utwardzonych nawierzchniach, w miejscach osłoniętych, usytuowanych na poszczególnych nieruchomościach. Usuwanie odpadów według ustaleń gminnego planu gospodarki odpadami.

#### § 13

W razie zbycia terenu przez właściciela zostanie naliczona jednorazowa opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości „0”%.

#### § 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce.

#### § 15










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

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY

LEOKADIA GANCARZ

**RYSUNEK NR 1**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**CZĘŚCI GMINY MALCZYCE**  
**OBEJMUJĄCEJ WIEŚ DĘBICE, DZIAŁKĘ NR 135**

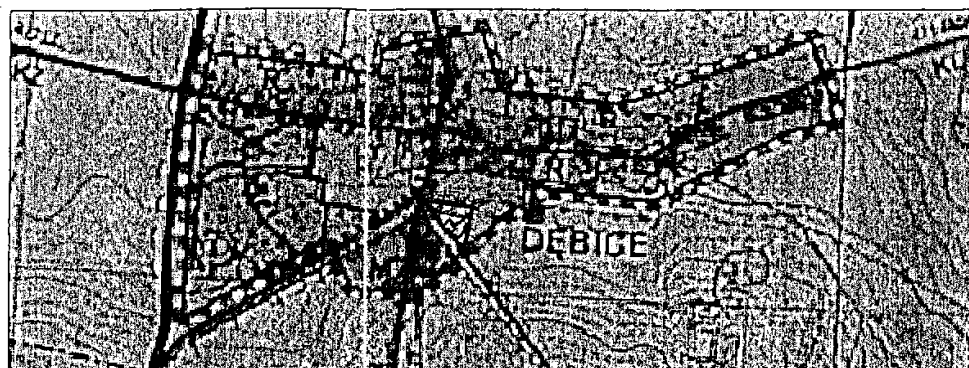
skala 1:1000

	<b>USTALENIA PLANU</b> GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN OBJĘTY STREFĄ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
	GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	BUDYNKI OBJĘTE WOJEWÓDZKĄ EWIDENCJĄ ZABYTKÓW
	STREFA DOPUSZCZALNEJ BUDOWY NOWYCH OBIEKTÓW
	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA DO ADAPTACJI
	WJAZD NA TEREN Z DROGI PUBLICZNEJ
<b>UM</b>	<u>PRZEZNACZENIE TERENU:</u> ZABUDOWA USŁUGOWO-MIESZKANIOWA



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO GMINY MALCZYCE**

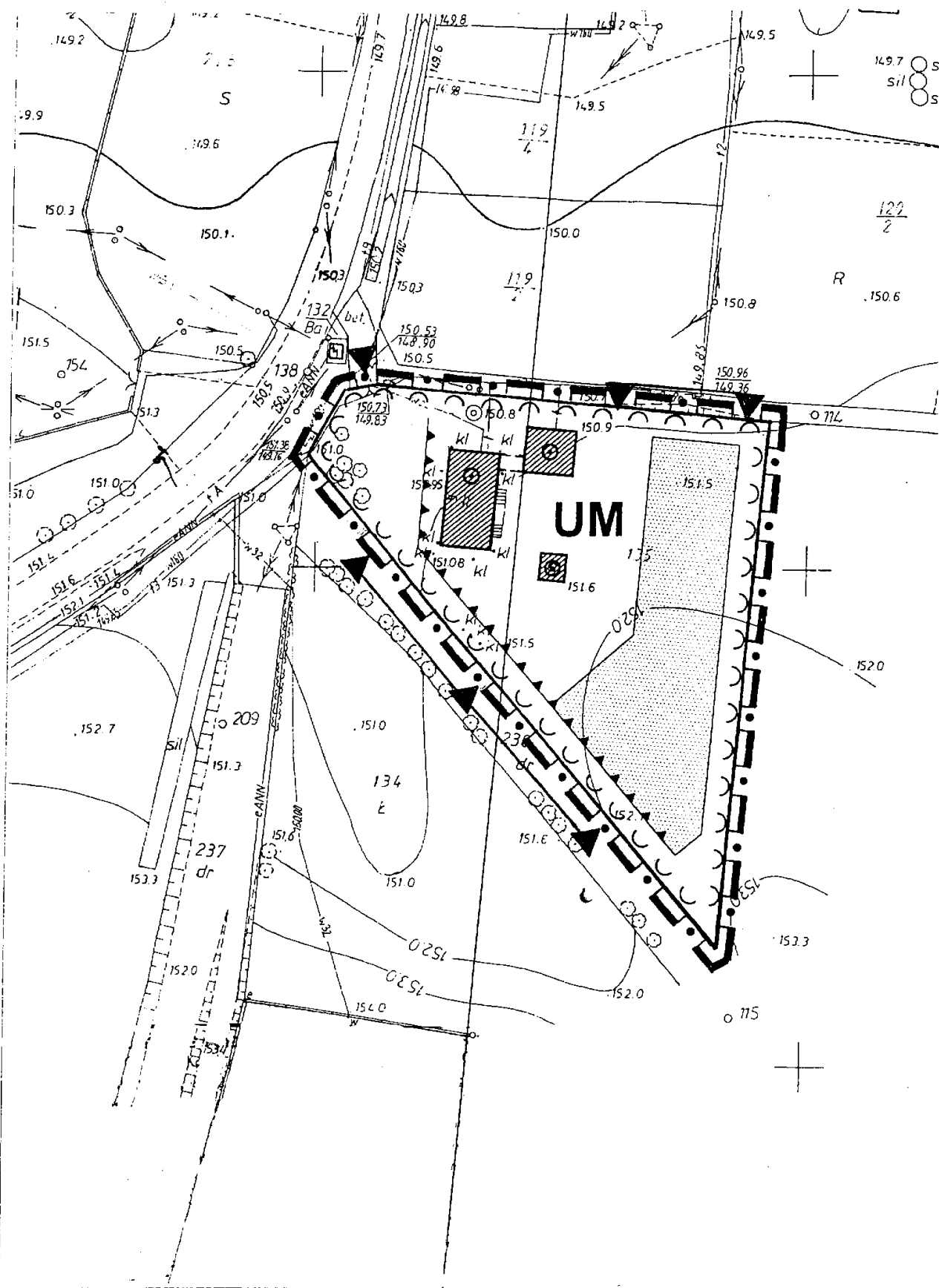
skala 1:10 000



OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM








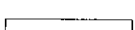



# PODZIAŁKA

0 10 20 30 40 50 100 150 m



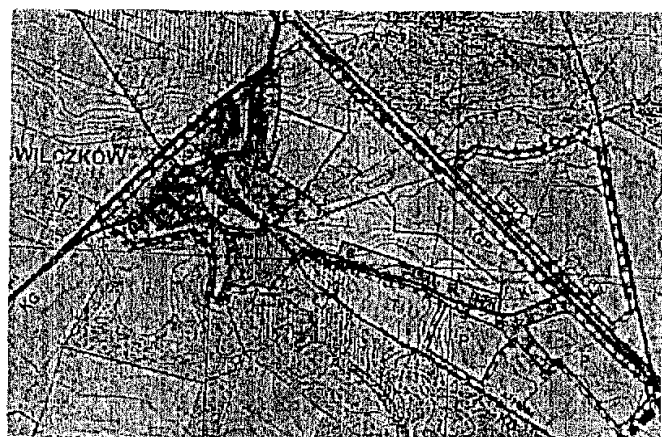
**RYSUNEK NR 2**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**CZĘŚCI GMINY MALCZYCE**  
**OBEJMUJĄCEJ WIEŚ WILCZKÓW, DZIAŁKĘ NR 249**

skala 1:1000

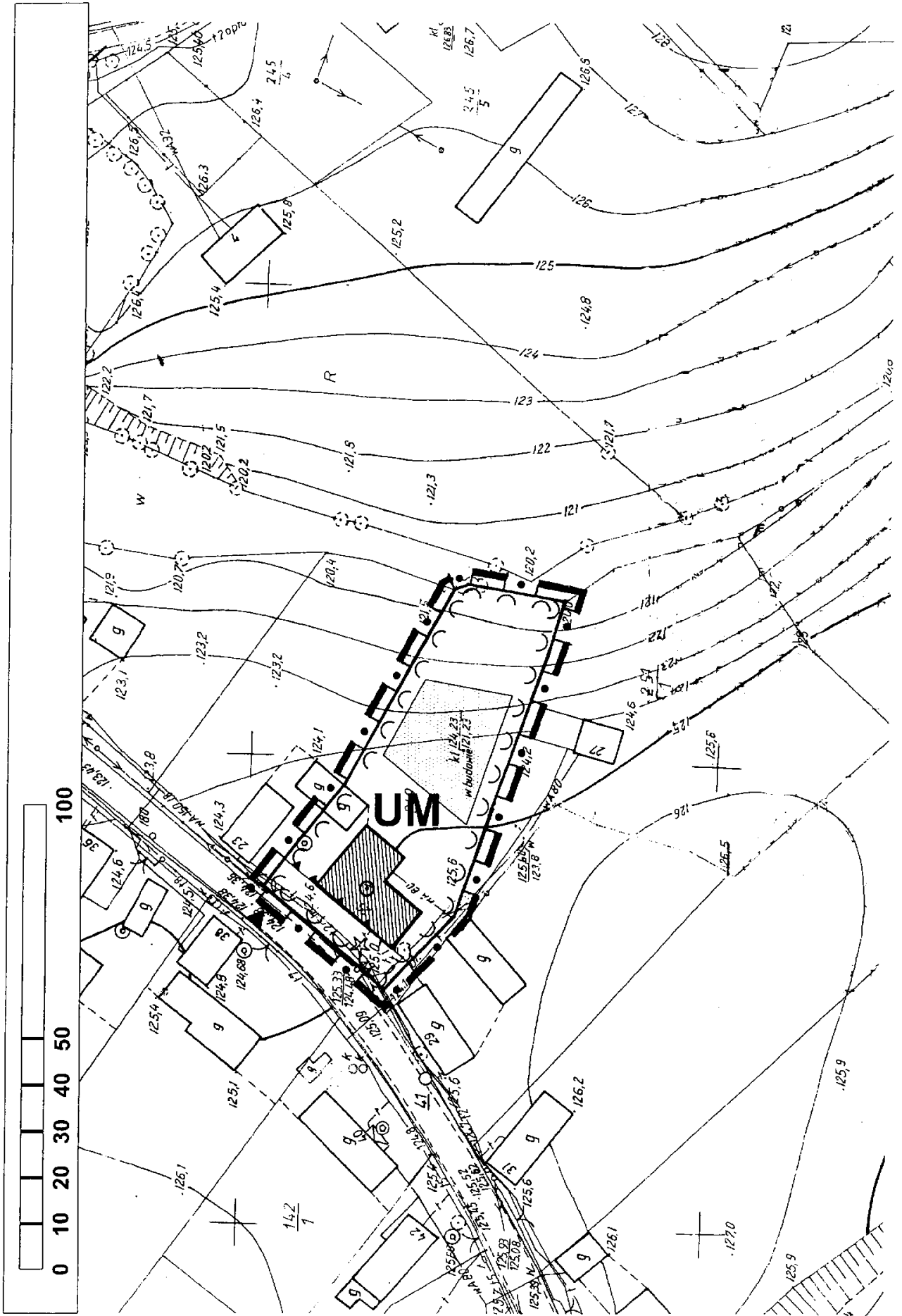
	<b>USTALENIA PLANU</b>	
	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM	
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH	
	NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY	
	TEREN OBJĘTY STREFĄ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"	
	GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ	
	BUDYNKI OBJĘTE WOJEWÓDZKĄ EWIDENCJĄ ZABYTKÓW	
	STREFA DOPUSZCZALNEJ BUDOWY NOWYCH OBIEKTÓW	
	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA DO ADAPTACJI	
	WJAZD NA TEREN Z DROGI PUBLICZNEJ	
<b>UM</b>	<u>PRZEZNACZENIE TERENU:</u> ZABUDOWA USŁUGOWO-MIESZKANIOWA	

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY MALCZYCE**

skala 1:10 000










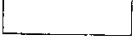
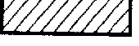

OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM





**RYSUNEK NR 3**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**CZĘŚCI GMINY MALCZYCE**  
**OBEJMUJĄCEJ WIEŚ MAZUROWICE, DZIAŁKĘ NR 104/1**

skala 1:1000

	<b>USTALENIA PLANU</b>
	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN OBJĘTY STREFĄ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
	GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	BUDYNKI OBJĘTE WOJEWÓDZKĄ EWIDENCJĄ ZABYTKÓW
	STREFA DOPUSZCZALNEJ BUDOWY NOWYCH OBIEKTÓW
	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA DO ADAPTACJI
	WJAZD NA TEREN Z DROGI PUBLICZNEJ
<b>UM</b>	<u>PRZEZNACZENIE TERENU:</u> ZABUDOWA USŁUGOWO-MIESZKANIOWA



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO GMINY MALCZYCE**

skala 1:10 000



OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM

