

UCHWAŁA RADY GMINY MALCZYCE
NR XXXV/156/09

z dnia 28 kwietnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części gminy Malczyce, położonej w obrębie Rachów, obejmującej
działkę nr 21/9

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, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności uchwały 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, położonej w obrębie Rachów, obejmującej działkę nr 21/9.
2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, na którym określono granice obszaru objętego planem oraz ustalenia w formie graficznej. Na rysunku przepisy obowiązują 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 zostały 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 wyszczególnionymi w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem niewystępujących na tym obszarze zagadnień związanych z:

- 1) wymaganiami wynikającymi z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) 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,
- 3) szczegółowymi zasadami i warunkami scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym.

§ 3

Następujące określenia stosowane w treści 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) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Gminy Malczyce,
- 3) studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego gminy Malczyce, – dokument zatwierdzony uchwałą nr XXIII/129/2000 Rady Gminy Malczyce z dnia 13 grudnia 2000 r.
- 4) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 5) linia rozgraniczająca – linia dzieląca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciom w ramach realizacji planu,
- 6) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie funkcje, które powinny przeważać w obrębie danej jednostki funkcjonalnej i zajmować co najmniej 70% jej powierzchni,
- 7) przeznaczenie dopuszczalne – funkcje inne niż podstawowe, które na określonych warunkach, nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni objętej planem,
- 8) urządzenia towarzyszące – obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, których szczegółowej lokalizacji plan nie określa, a są niezbędne do eksploatacji obiektów o funkcji podstawowej,
- 9) przepisy odrębne – aktualne w momencie zatwierdzania niniejszej uchwały przepisy ustaw oraz akty wykonawcze i ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 10) wskaźnik zabudowy działki – wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce, do powierzchni całej działki.

§ 4

1. Tereny objęte planem – według symboli oznaczonych na rysunku planu – przeznacza się pod funkcje podstawowe:
US – usługi sportowe,
UH – usługi hipiczne,
KP – parking,
ZU – zieleń parkowa z usługami sportowymi,
KW – komunikacja wewnętrzna.
2. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji dodatkowych, pod warunkiem:
 - 1) niepowodowania ograniczania działalności funkcji podstawowej,
 - 2) nieprzekroczenia 30% powierzchni przeznaczonej pod funkcję podstawową, na działkach poszczególnych podmiotów gospodarczych,
 - 3) niepowodowania uciążliwości przekraczającej dopuszczalne wielkości, poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Jako funkcje uzupełniające, umożliwiające prawidłową eksploatację tego terenu przewiduje się:
 - 1) obsługę techniczną nieruchomości,
 - 2) drogi i place wewnętrzne,
 - 3) zieleń ozdobną i izolacyjną.

§ 5

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obszar objęty planem stanowi część składową ośrodka Katolickiego Centrum Integracji Społecznej, którego centralna partia położona jest w kierunku wschodnim. Znajduje się tam zabytkowy zespół podworski z pałacem wpisanym do rejestru zabytków, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „K” na obszarze objętym planem. Szczegółowe zasady wymagane dla zagospodarowania terenu w strefie „K” podano w § 10 ust. 1.
2. Kompozycję układu przestrzennego należy przyjąć jako wspólną dla całego Katolickiego Centrum Integracji Społecznej. Rozmieszczenie elementów funkcjonalnych oraz ich powiązanie drogami wewnętrznymi należy dostosować do projektowanego układu funkcjonalno-przestrzennego obowiązującego dla całego przyległego ośrodka historycznego.
3. Ustala się zakaz stawiania wolno stojących reklam. Szyldy i tablice informacyjne umieszczone na elewacjach budynków muszą być podporządkowane zasadom kompozycji i zastosowanych materiałów elewacji.

§ 6

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska naturalnego.

1. Obszary objęte planem znajduje 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, a w szczególności prawidłowej budowy i eksploatacji urządzeń asenizacji odpadów płynnych i stałych.
2. Na obszarach planu zachować i zabezpieczyć przed zniszczeniem istniejący drzewostan. Wzdłuż przyległych ulic zwiększyć zadrzewienie. W projektach zmian zagospodarowania terenu, należy wymagać ustaleń projektowych w zakresie zadrzewienia, uwzględniających warunki środowiskowe przy wyborze gatunków drzew i uwzględnienie ekspozycji całego ośrodka.
3. Znaczne tereny objęte planem są zmeliorowane i przy wprowadzaniu zmian w zagospodarowaniu należy utrzymać założone oddziaływanie systemu odwadniającego. Należy zaadaptować istniejące urządzenia przez wprowadzenie uwarunkowań dla nowej zabudowy lub alternatywne rozwiązania urządzeń. Zapewnienie utrzymania prawidłowej eksploatacji urządzeń melioracyjnych jest obowiązkiem poszczególnych właścicieli działek.
4. Zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.), dopuszczalne poziomy hałas należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, uwzględniając ustalone w planie przeznaczenie obszarów jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
5. Ochrona gleby:
 - 1) przed przystąpieniem do zmian zagospodarowania terenu, należy uzyskać zgodę na wyłączenie gruntu rolnego z produkcji rolniczej;
 - 2) 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.

§ 7

Zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **US**, przeznaczonego pod usługi sportowe, ustala się następujące parametry zagospodarowania inwestycji:
 - 1) należy wykonać boisko do piłki nożnej,

- 2) dopuszcza się budowę urządzeń do konkurencji lekkoatletycznych,
- 3) dopuszczalna budowa kortów tenisowych.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **UH**, przeznaczanego na sporty hipiczne, ustala się następujące uwarunkowania zagospodarowania:
 - 1) przewidzieć lokalizację stajni i krytej hali hipicznej, których powierzchnia nie może przekroczyć wskaźnika zabudowy: 0,3;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
 - 3) przewidzieć budowę parkuru.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZU**, przeznaczanego pod zieleń z urządzeniami rekreacyjnymi, przewidzieć:
 - 1) wprowadzenie zieleni w formie zróżnicowanego zadrzewienia oraz trawników,
 - 2) wyznaczenie tras dla uprawy hippiki,
 - 3) wprowadzenie kręgów terenowych siedzisk.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **KP**, przeznaczonym pod parkingi, przewidzieć:
 - 1) dokonać rozdzielenia parkingu, dla autobusów i samochodów osobowych,
 - 2) dojazd zaprojektować z istniejącej ulicy do terenu działki urządzeń wodociągowych, poszerzając o pas drogi wewnętrznej,
 - 3) parking dla samochodów osobowych przewidzieć w pasie terenu równoległym do ulicy gminnej,
 - 4) wzdłuż ulicy, na terenie własnym, należy przewidzieć szpalery drzew liściastych.
5. Dla celów powiązania projektowanego zaplecza rekreacyjnego z ośrodkiem zabytkowym, układ fragmentu komunikacji wewnętrznej rozwiązać według zasad przedstawionych na rysunku planu (**KW**).

§ 8

Ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy.

1. Należy nawiązać nową zabudowę do układu obiektów historycznych budynków usytuowanych w zespole zabudowy zespołu zabytkowego. Obiekty winny być zharmonizowane z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie skali, brył, formy architektonicznej i materiałów budowlanych.
2. Dla zabudowy na terenie oznaczonej na rysunku planu symbolem **PH**, ustala się:
 - 1) ograniczenie wysokości budynków do 6,- m, licząc od poziomu przyległego terenu do linii okapu;
 - 2) stosowanie dachów stromych, o nachyleniu do 45°, krytych materiałami w kolorze ceramiki naturalnej;
 - 3) bryły projektowanych budynków winny posiadać cechy kompozycji horyzontalnej, z mocno wysuniętymi okapami.
3. Elementy małej architektury na całym obszarze należy projektować wg jednorodnej koncepcji z dominacją elementów ceramicznych. Ogrodzenie od frontu: ażurowe o wysokości do 1,8 m, z dopuszczeniem cokołów o wysokości do 30 cm, z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 9

Tereny przeznaczone pod zainwestowanie, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, należy wykorzystywać w sposób dotychczasowy, tj. na cele użytkowania rolniczego.

§ 10

Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej, integralnie związaną z zespołem zabytkowymi, znajdującym się w ich sąsiedztwie.
Działania konserwatorskie w strefie „K”, polegają mają na:
 - 1) preferowaniu inwestycji, które stanowiąc będą rozszerzenie i uzupełnienie istniejących już form zagospodarowania terenu, przy utrzymaniu zachowania i utrwalania istniejących już relacji, pod warunkiem, że nie kolidują one z otaczającym charakterem zabudowy,
 - 2) ochronie krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem i elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem,
 - 3) uwolnieniu obszaru od elementów dysharmonizujących, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym.
 Wymagane jest uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków, w zakresie zmian układu przestrzennego oraz realizacji nowych inwestycji.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się strefą OW – ochrony zabytków archeologicznych. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.
Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne należy prowadzić przez uprawnionego archeologa. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Odkrycie nowych stanowisk archeologicznych należy zgłosić do wojewódzkiego konserwatora zabytków, przez co uzyska się sukcesywne weryfikacje i uzupełnienia wykazów.

§ 11

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych przewidzieć:
 - 1) poprzez ulicę oznaczoną nr 21/8,
 - 2) przez drogę wewnętrzną, łącząc z układem znajdującym się na terenie przyległego zespołu centrum ośrodka.
2. Należy zaprojektować parking dla potrzeb całego ośrodka Katolickiego Centrum Integracji Społecznej, wyznaczając również stanowiska dla autobusów.

§ 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. Nieruchomości położone na obszarze planu docelowo należy podłączyć do systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni komunalnej. Jako rozwiązania czasowe dopuszcza się:
 - odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników sytuowanych na terenach poszczególnych inwestycji, z uzyskaniem zapewnienia ich odbioru przez oczyszczalnię ścieków;
 - asenizacje ścieków poprzez indywidualne rozwiązania, uzgodnione z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Środzie Śląskiej.
3. Odprowadzanie wód opadowych przewidzieć na tereny własne. Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych przewidzieć do istniejących odbiorników wg zasad określonych przepisami odrębnymi.
4. Zaopatrzenie w energię ciepłą przewidzieć 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 Zakład Energetyczny. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie wymaga się prowadzenie linii niskiego napięcia pod powierzchnią terenu.
6. Zbieranie odpadów komunalnych do pojemników ustawionych na utwardzonych nawierzchniach, w miejscach osłoniętych, usytuowanych przy drodze wewnętrznej. Usuwanie odpadów według ustaleń gminnego planu gospodarki odpadami.
7. Jako funkcje dopuszczalne na terenach parkingu KP i ulicy KW możliwe są lokalizacje obiektów urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 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 30%.

§ 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.

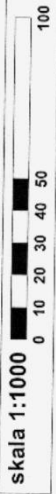
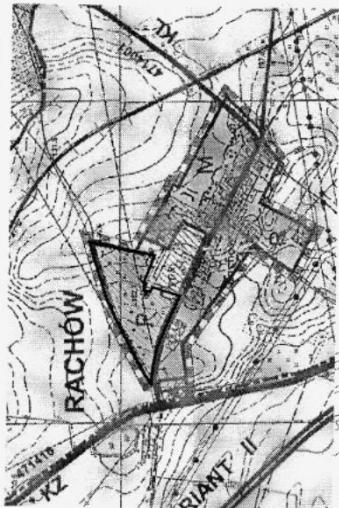
PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

LEOKADIA GANCARZ

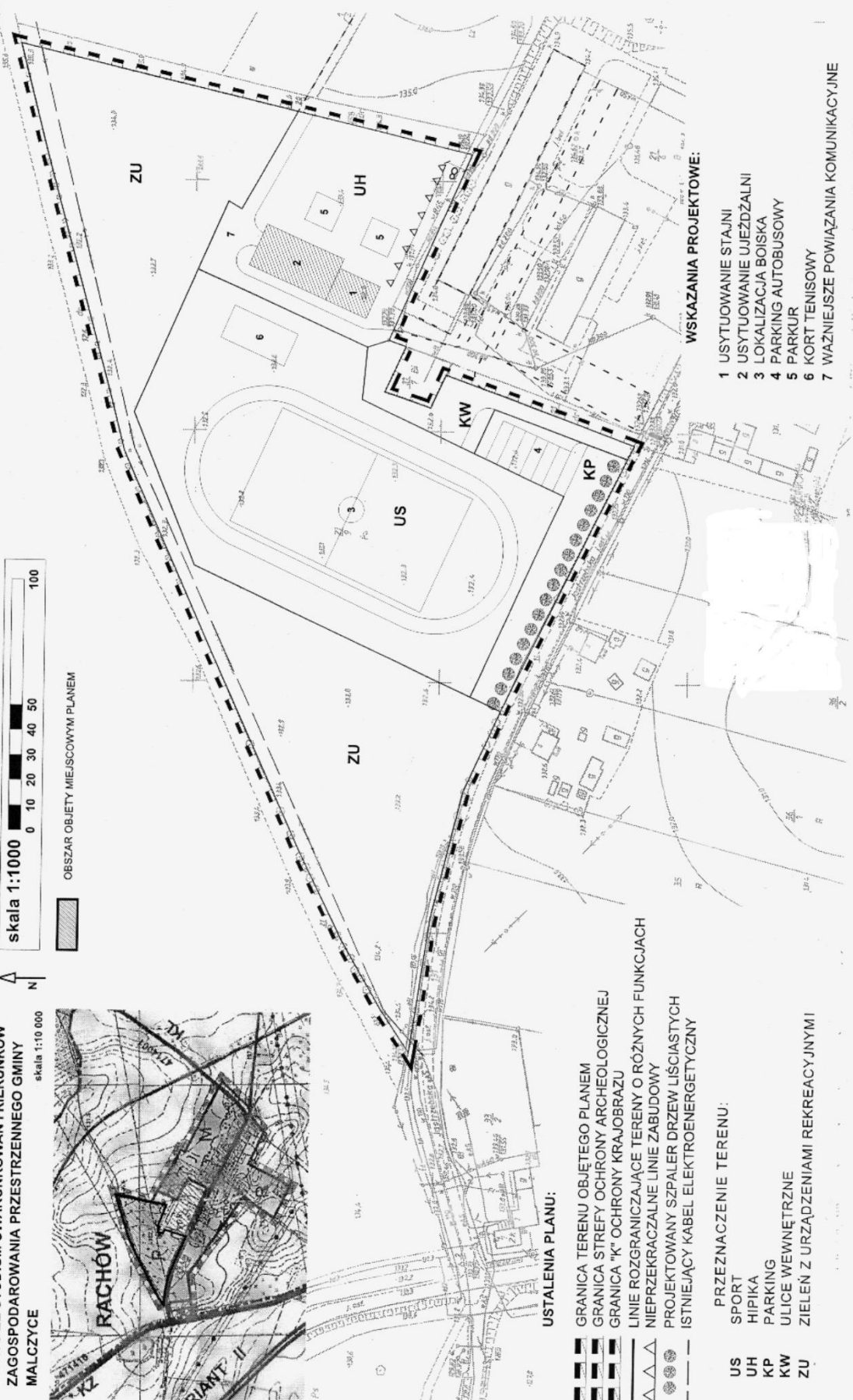
**RYSunEK MIEJSOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MALCZYCE
OBRĘBU RACHÓW, OBEJMUJĄCY DZIAŁKĘ NR 21/9**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
MALCZYCE
skala 1:10 000



OBSZAR OBIEKTÓW MIEJSOWYM PLANEM



USTALENIA PLANU:

- █ GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- █ GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- █ GRANICA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- ▬ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
- ▬ NIEPRZKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ▬ PROJEKTOWANY SZPALER DRZEW LIŚCIĄSTYCH
- ▬ ISTNIEJĄCY KABEL ELEKTROENERGETYCZNY

PRZECZĄCZENIE TERENU:

- US SPORT
- UH HIPIKA
- KP PARKING
- KW ULICE WEWNĘTRZNE
- ZU ZIELEŃ Z URZĄDZENIAMI REKREACYJNYMI

WSKAZANIA PROJEKTOWE:

- 1 USYTUOWANIE STAJNI
- 2 USYTUOWANIE UJEZDZAŁNI
- 3 LOKALIZACJA BOISKA
- 4 PARKING AUTOBUSOWY
- 5 PARKUR
- 6 KORT TENISOWY
- 7 WAŻNIEJSZE POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE