



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 sierpnia 2012 r.

Poz. 2963

UCHWAŁA NR XVI/120/2012 RADY GMINY PASZOWICE

z dnia 26 czerwca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PASZOWICE I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jt. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), w nawiązaniu do Uchwały Nr XLII/266/2010 Rady Gminy Paszowice z dnia 17 września 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PASZOWICE I oraz po stwierdzeniu zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paszowice, uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/166/2001 z dnia 27 listopada 2001 roku (z późn. zm.), Rada Gminy Paszowice uchwała, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Ustalenia ogólne

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MPZP PASZOWICE I dla obszaru położonego w północno-wschodniej części wsi Paszowice zwany dalej planem miejscowym, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) przepisów ogólnych określonych w niniejszym rozdziale;
- 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 4) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały;
- 6) ustaleń w zakresie lokalizacji celów publicznych, zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej określonych w rozdziale V niniejszej uchwały;
- 7) przepisów końcowych określonych w rozdziale VI niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego, obowiązujący w zakresie:
 - a) granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) przeznaczenia terenów,
 - c) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
 - d) linii zabudowy,

- e) strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - f) strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Słowniczek

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- 3) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad (o ile ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej):
 - a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
 - b) na danym terenie takie formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych budynków lub 70% powierzchni działki,
 - c) w przypadku inwestycji prowadzonych w istniejących budynkach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia, innego niż określone w niniejszej uchwale, pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - dopuszcza się remonty, przebudowę i nadbudowę,
 - rozbudowę dopuszcza się wyłącznie o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji - jednak nie więcej niż o 10% powierzchni wskazanej pod dany rodzaj zainwestowania,
 - przy rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie istniejących obiektów należy uwzględnić parametry określone w § 3 niniejszej uchwały;
- 5) PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, realizowane w następującej formie, o ile ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej:
 - a) wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej budynku,
 - b) zainwestowania niekubaturowego - na maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - c) osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich budynków lokalizowanych na działce,
dla powyższych parametrów możliwe są odstępstwa, o ile ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały dopuszczają taką możliwość; powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji, składających się na przeznaczenie uzupełniające;
- 6) FORMIE WBUDOWANEJ – należy przez to rozumieć taką formę realizacji przeznaczenia uzupełniającego, dla którego wyklucza się realizację w formie osobnego budynku;
- 7) USŁUGACH PODSTAWOWYCH – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji;
- 8) USŁUGACH AGROTURYSTYCZNYCH - należy przez to rozumieć formę turystyki związaną z wypoczynkiem na wsi obejmującą różnego rodzaju usługi, w tym np.: zakwaterowanie, wyżywienie, rekreację i wypoczynek powiązany z pobytem na wsi, prowadzoną w gospodarstwach rolnych, w skład których wchodzi między innymi budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze;
- 9) USŁUGACH KOMERCYJNYCH – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych, agroturystycznych oraz usług sportu i rekreacji;
- 10) NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH I PRODUKCJI – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą niezaliczaną do inwestycji uciążliwych dla środowiska na podstawie aktualnych przepisów prawa lub dla której przeprowadzona odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 11) KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ - należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, dojazdy, dojścia oraz inne elementy komunikacji, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, parkingi, chodniki

wraz z zielenią, obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym budowa i utrzymanie należy do zarządcy terenu lub właścicieli nieruchomości;

- 12) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku. Powyższa zasada nie dotyczy:
- urządzeń infrastruktury technicznej,
 - części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,
 - istniejących budynków, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się o nie więcej niż 30% dotychczasowej szerokości - o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, a w przypadku przekroczenia 30% należy zachować linię zabudowy określoną w planie miejscowym;
- 13) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym terenu, w szczególności: garaże, wiaty, pomieszczenia gospodarcze, obiekty małej architektury itp. - na zasadach określonych w § 3 niniejszej uchwały;
- 14) POWIERZCHNI ZABUDOWY - należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmują budynki wraz z konstrukcją, ociepleniem oraz innymi elementami budynku, na styku z powierzchnią terenu, przy czym dla istniejącej zabudowy, dla której został przekroczony określony w przepisach niniejszej uchwały maksymalny poziom tego parametru, wyklucza się dalsze jego zwiększanie za wyjątkiem rozbudowy o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrolapy, przejścia, łączniki itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji - jednak nie więcej niż o 15% dotychczasowej powierzchni zabudowy;
- 15) PARAMETRACH ELEWACJI - należy przez to rozumieć takie elementy składające się na postrzeganie budynku jak:
- wysokość elewacji rozumiana jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten, kominów itp.; parametr nie dotyczy części budynku zlokalizowanych poniżej otaczającego terenu,
 - szerokość elewacji rozumiana jako maksymalna dopuszczalna odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem.
- Powyższe zapisy nie dotyczą rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów.

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 3. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale IV uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN 1.01, MN 1.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolno stojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą zabudową, a projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, szczególnie w zakresie rodzajów materiałów stosowanych na elewacjach, dachach, podmurówkach itp., ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań,
 - b) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych w formie wbudowanej lub osobnego budynku,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 100%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 0%,
 - e) parametry elewacji:
 - budynki mieszkalne - wysokość maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 13 m oraz szerokość maksymalnie 20 m,
 - dla terenu MN 1.01 wyklucza się realizację kondygnacji podziemnej a poziom wykończonej podłogi pierwszej kondygnacji nadziemnej powinien być wyniesiony nie mniej niż 1 m powyżej otaczającego terenu,
 - pozostałe budynki - wysokość maksymalnie 10 m oraz szerokość maksymalnie 30 m,
 - w zakresie kolorystyki elewacji dopuszcza się biel, jasne odcienie beżu oraz złotego,
 - jako okładzinę elewacyjną należy stosować tynki, kamień, w szczególności w podmurówkach oraz drewno,
 - zakazuje się wprowadzania na elewacje podpór przekroju koła tj. kolumn, wieżyczek, baszt, wykuszy, dominant krajobrazowych,
 - zakazuje się budowania domów z bali drewnianych nieotynkowanych,
 - f) parametry dachów:
 - dach dwuspadowy bez mijających się połaci i kalenic, o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°- 45°,
 - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową, ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym, czarnym,
 - dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, jednak nie więcej niż dla 25% powierzchni dachu,
 - g) miejsca parkingowe:
 - dla mieszkalnictwa jednorodzinnego - minimalnie 1 miejsce parkingowe/1 mieszkanie,
 - dla usług komercyjnych - minimalnie 1 miejsce parkingowe/50 m² powierzchni użytkowej,
 - miejsca parkingowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg - na zasadach określonych przez zarządcę drogi,
 - h) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy ustala się linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m², przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 1 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie będzie węższa niż 20 m, przy czym:
 - dla działek wydzielanych pod dojazdy dopuszcza się minimalną szerokość 4,5 m,
 - dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 1 m,
 - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie od 80 do 90 stopni, przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się od 30 do 90 stopni;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
3. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej**, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MN 2.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolno stojąca i bliźniacza oraz zabudowa zagrodowa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) produkcja nieuciążliwa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - b) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - c) usługi sportu i rekreacji wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną - z wykluczeniem obiektów kubaturowych,
 - d) usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą zabudową, a projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, szczególnie w zakresie rodzajów materiałów stosowanych na elewacjach, dachach, podmurówkach itp., ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - zabudowy zagrodowej z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 5 dużych jednostek przeliczeniowych,
 - produkcji nieuciążliwej w formie wbudowanej lub osobnego budynku o powierzchni nie większej niż 200 m²,
 - usług komercyjnych nieuciążliwych w formie wbudowanej lub osobnego budynku o powierzchni nie większej niż 200 m²;
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 100%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 0%,
 - e) parametry elewacji:
 - budynki mieszkalne - wysokość maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m oraz szerokość maksymalnie 20 m,
 - w zakresie kolorystyki elewacji dopuszcza się biel, jasne odcienie beżu oraz żółtego,
 - jako okładzinę elewacyjną należy stosować tynki, kamień, w szczególności w podmurówkach oraz drewno,
 - zakazuje się wprowadzania na elewacje podpór przekroju koła tj. kolumn, wieżyczek, baszt, wykuszy, dominant krajobrazowych,
 - zakazuje się budowania domów z bali drewnianych nieotynkowanych,
 - f) parametry dachów:
 - dach dwuspadowy bez mijających się połaci i kalenic, o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°- 45°,
 - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową, ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym, czarnym,
 - dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, jednak nie więcej niż dla 25% powierzchni dachu,
 - dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają powyższych zasad dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów,
 - g) miejsca parkingowe:
 - dla mieszkalnictwa jednorodzinne - minimalnie 1 miejsce parkingowe/1 mieszkanie,
 - dla usług komercyjnych - minimalnie 1 miejsce parkingowe/50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla produkcji - minimalnie 1 miejsce parkingowe/4 pracowników,
 - miejsca parkingowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg - na zasadach określonych przez zarządcę drogi,
 - h) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy ustala się linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m², przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 1 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie będzie węższa niż 20 m, przy czym:
 - dla działek wydzielanych pod dojazdy dopuszcza się minimalną szerokość 4,5 m,
 - dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 1 m,

- c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie od 75 do 90 stopni, przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się od 30 do 90 stopni;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych**, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **WS 1.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) wody powierzchniowe wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami mającymi na celu regulację cieków oraz ochronę przed powodzią - na zasadach określonych przez zarządcę cieków,
 - b) obiekty i urządzenia drogowe tj.: mosty, przeprawy itp. - na zasadach określonych przez zarządcę cieków,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej - na zasadach określonych przez zarządcę cieków;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;
 - 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się **teren gruntów rolnych**, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **R 1.01** dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe - grunty rolne z wykluczeniem zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeniami melioracyjnymi, ochrony przed powodzią, drenażu, itp., komunikacją wewnętrzną, urządzeniami pomocniczymi, zielenią - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - ze względu na zakaz zabudowy nie określa się parametrów dotyczących: powierzchni zabudowy, minimalnej liczby miejsc parkingowych, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, linii zabudowy, geometrii dachu a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;
 - 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

§ 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale IV uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
2. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
3. Wyznacza się teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDW 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja wewnętrzna - ciągi pieszo-jezdne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - jak dotychczas,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego,
 - c) dopuszcza się przekształcenie komunikacji wewnętrznej w komunikację publiczną - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa,
 - d) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścieżki linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia - 1 m²,
 - b) szerokość nie mniej niż 1 m, przy czym minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie od 0 do 90 stopni;
 - 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

Rozdział 3.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.

2. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale IV uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę z wodociągu wiejskiego – po rozbudowie. Dla terenów położonych poza zasięgiem historycznej powodzi, do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się ujęcia własne.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następujące zasady:

- 1) dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny;
- 2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej, elektroenergetycznej w formie linii kablowych oraz napowietrznych - zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów zostanie określony w warunkach przyłączenia;
- 4) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. ze średniego na wysokie;
- 5) lokalizacja nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa;
- 6) nowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV i niskiego napięcia 0,4 kV należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe - zachowując charakter istniejącej sieci;
- 7) w przypadku budowy stacji 20/0,4 kV wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia przewiduje się stosowanie stacji prefabrykowanej kontenerowej lub słupowej - w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
- 8) w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV, należy przewidzieć wydzieloną działkę umożliwiającą budowę stacji. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych;
- 9) w przypadku wystąpienia kolizji planowanej zmiany zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym, jego przebudowa będzie możliwa na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo sieciowe.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się następujące zasady:

- 1) przewiduje się indywidualne systemy ogrzewania;
- 2) zaleca się odnawialne źródła energii tj. energia słoneczna, energia geotermiczna m.in. pompy ciepła itp., biomasa, w tym drewno oraz ogrzewanie przy zastosowaniu elektrycznych systemów grzewczych o zerowej emisji zanieczyszczeń;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 90%;
- 4) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu węgla i jego pochodnych pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 80%.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się następujące zasady:

- 1) przewiduje się możliwość zaopatrzenia terenów w gaz przewodowy - na zasadach określonych przez Zarządcę sieci oraz zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. Unieszkodliwienie odpadów stałych poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.

8. Dla całego obszaru w granicach opracowania przewiduje się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków. Dla terenów położonych poza zasięgiem historycznej powodzi, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do oczyszczalni. Po wybudowaniu sieci wodno-kanalizacyjnej obiekt należy podłączyć do zrealizowanego systemu.

9. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.

10. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia technicznego przebiegały w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do dróg

terenach - za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.

Rozdział 4.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody - zasady ochrony

1. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy”. W związku z powyższym na całym obszarze objętym planem miejscowym należy uwzględnić wytyczne określone w aktualnych aktach prawa. Przy projektowaniu ewentualnych obiektów należy uznać priorytet ochrony wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych oraz walorów krajobrazowych.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska - zasady ochrony

1. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Kaczawy w Przybkowie. W związku z powyższym, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ograniczenia zawarte w aktualnych aktach prawa oraz decyzjach uprawnionych organów, w szczególności decyzji Wojewody Legnickiego - nr OŚ.III.6210-2/56/95 z dnia 28.08.1995 r.

2. Dla gruntów zdrenowanych, w przypadku realizacji inwestycji zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej, w tym powierzchni zabudowy oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego.

3. W granicach zasięgu historycznej powodzi dla nowych obiektów zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej, a poziom wykończonej podłogi pierwszej kondygnacji powinien być wyniesiony nie mniej niż 1 m powyżej otaczającego terenu.

4. We wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację nowych i modernizację istniejących urządzeń związanych z ochroną przed powodzią - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.

5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się następujące standardy akustyczne określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6. W zakresie wód powierzchniowych, w tym również rowów, dla terenów bezpośrednio przyległych do powierzchniowych wód publicznych - należy uwzględnić wytyczne określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności z zakresu gospodarki wodnej.

7. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, dla której obowiązuje zasada, iż dla inwestycji prowadzonych w granicach tej strefy należy przeprowadzić badania archeologiczne - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności z zakresu ochrony zabytków.

2. Wieś Paszowice stanowi historycznie ukształtowany układ ruralistyczny o średniowiecznej metryce znajdujący się w wykazie zabytków wskazanych do wpisu do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym nową zabudowę należy kształtować w sposób nawiązujący do historycznej zabudowy wsi w zakresie wyglądu, sposobu kształtowania bryły i gabarytów.

Rozdział 5.**USTALENIA W ZAKRESIE LOKALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH, ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ ORAZ REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 9. Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu nie wskazuje się terenów uznanych za przestrzeń publiczną.
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych w terenach wód powierzchniowych, których zasady zarządzania określono w §3 niniejszej uchwały.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji usług podstawowych w terenach mieszkalnictwa - pod warunkiem zachowania ustaleń planu miejscowego określonych w §3 niniejszej uchwały - za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych.
4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających tereny o przeznaczeniu innym niż urządzenia infrastruktury technicznej - pod warunkiem zachowania ustaleń planu miejscowego określonych w §3, §4 i §5 niniejszej uchwały - za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych.

§ 10. Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się prowadzenie zorganizowanej działalności inwestycyjnej w terenach mieszkalnictwa polegającej na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu, a następnie zainwestowaniu poszczególnych fragmentów zabudowy - zgodnie z zasadami określonymi w §3 niniejszej uchwały.
2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

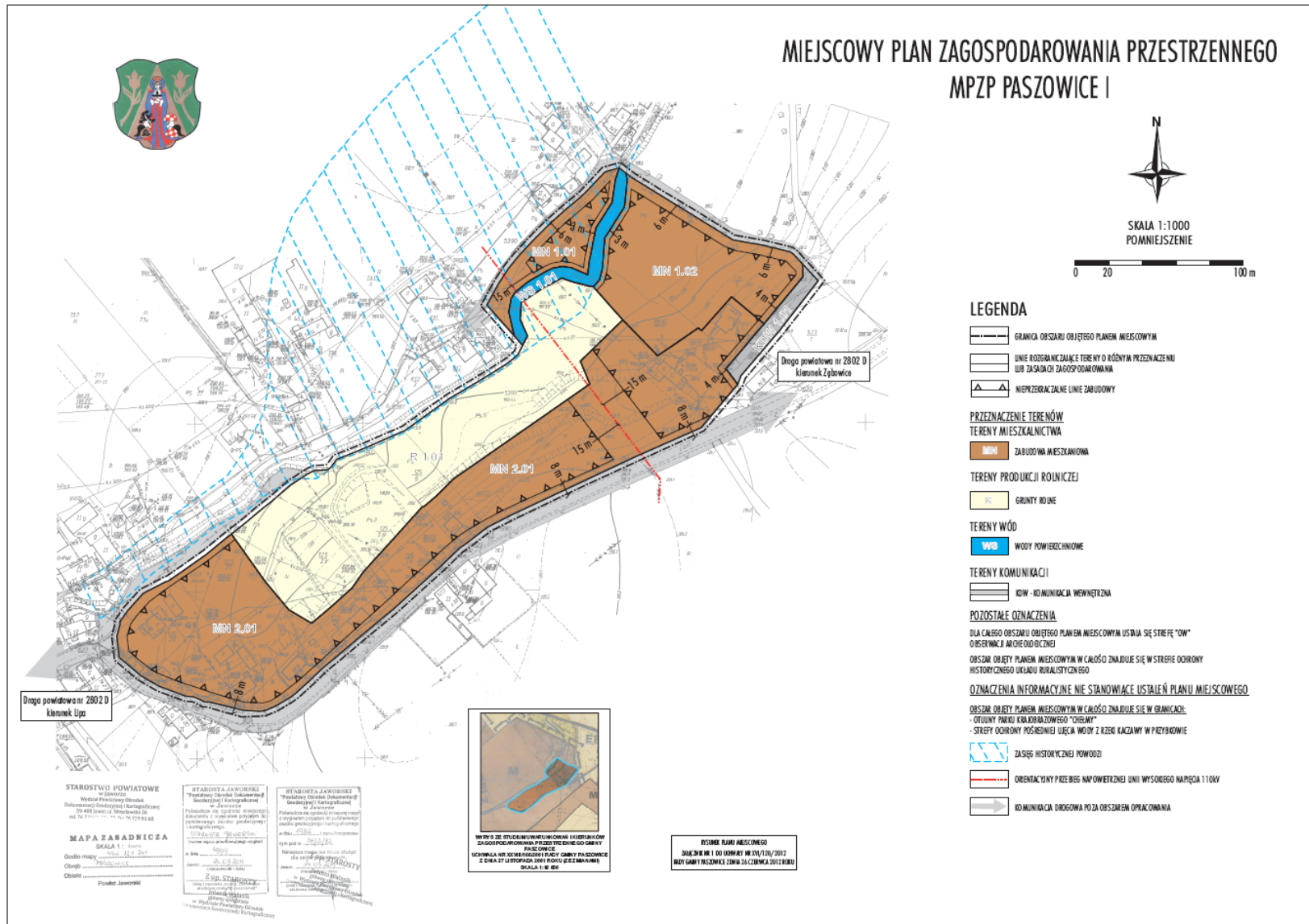
Rozdział 6.**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 11. Ustalenia końcowe

1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Paszowice.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Szczepan Eugeniusz Rojak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/120/2012
Rady Gminy Paszowice z dnia 26 czerwca 2012 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/120/2012
Rady Gminy Paszowice z dnia 26 czerwca 2012 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-wschodniej części wsi Paszowice - MPZP PASZOWICE I

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Paszowice postanawia, co następuje:

- 1) podzielić stanowisko Wójta Gminy Paszowice w zakresie uwzględnienia uwagi nr 1 (wnoszący uwagę – Agnieszka Łosik), dotyczącej weryfikacji tzw. zapisów konserwatorskich, w szczególności usunięcia zapisu §8 ust. 2, przy czym uwaga zostaje uwzględniona poprzez usunięcie zapisu, dotyczącego obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/120/2012
Rady Gminy Paszowice z dnia 26 czerwca 2012 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust.1 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U z 2001 r. nr 142, poz.1591 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-wschodniej części wsi Paszowice - MPZP PASZOWICE I będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju gminy Paszowice.