

**R. S. STUDIO sp. z o.o.**

*mgr inż. arch. Rafał Schmidt*

BIURO: KAMIENI, UL. BURSZTYNOWA 103  
55-095 MIRKÓW K/WROCŁAWIA  
TEL. 71-724-59-59; FAX: 71-791-63-76;  
NIP: 896-154-19-65; REGON: 360-880-427  
K R S : 0 0 0 0 5 5 2 2 4 0  
INTERNET: [www.rsstudio.com.pl](http://www.rsstudio.com.pl)  
POCZTA: [biuro@rsstudio.com.pl](mailto:biuro@rsstudio.com.pl)

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**MPZP MYŚLIBÓRZ I**

UCHWAŁA NR.....  
RADY GMINY PASZOWICE  
Z DNIA.....

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO  
Z DNIA ..... POZ. ....

**OPRACOWANIE:**

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY PRACOWNI "R.S.STUDIO"**  
pod kierunkiem mgr inż. arch. Rafała Schmidta

Paszowice, wrzesień 2018 r.

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY .....**  
**Z DNIA.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**MPZP MYŚLIBÓRZ I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXIII/123/2016 Rady Gminy Paszowice z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w obrębie Myślubórz MPZP MYŚLIBÓRZ I, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paszowice, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/166/2001 z dnia 27 listopada 2001 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Paszowice uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§1.**

- 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w obrębie Myślubórz - MPZP MYŚLIBÓRZ I, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:**
  - 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałę;
  - 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:**
  - 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
  - 2) 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.**

**Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:**

- 1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze 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:
  - a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
  - b) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, na danym terenie takie formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej budynków lub 70% powierzchni działki;

- 5) PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:
  - a) wyklucza się realizację takich form zagospodarowania samodzielnie na działce, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego,
  - b) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację przeznaczenia w następującej formie:
    - wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej budynku,
    - osobnego budynku - o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym, lokalizowanych na działce,
    - zainwestowania niekubaturowego z wykluczeniem budynków - na maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na przeznaczenie uzupełniające;
- 6) NIEUCIAŻLIWYCH USŁUGACH - należy przez to rozumieć działalność nie zaliczaną do inwestycji uciążliwych dla środowiska na podstawie aktualnych przepisów prawa, lub dla której przeprowadzona odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 7) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
  - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,
  - c) takich części wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
  - d) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m;
- 8) 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, dojścia, miejsca parkingowe - na zasadach określonych w §3, §4 niniejszej uchwały;
- 9) OBSŁUDZE KOMUNIKACYJNEJ - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, chodniki, ścieżki rowerowe wraz z zielenią, obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym budowa i utrzymanie należy do zarządcy terenu lub właścicieli nieruchomości;
- 10) USŁUGACH DROBNYCH - należy przez to rozumieć działalność o niewielkich rozmiarach tj. o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m<sup>2</sup>, obejmującą w szczególności:
  - a) handel z wykluczeniem obrotu paliwami oraz surowcami wtórnymi,
  - b) gastronomię,
  - c) rzemiosło i drobną produkcję, w tym produkcję wyrobów tradycyjnych lub regionalnych - z udziałem odwiedzających,
  - d) biura oraz pracownie,
  - e) wychowanie oraz opiekę nad dzieckiem,
  - f) usługi zdrowia i urody, z wykluczeniem szpitali,
  - g) lecznictwo i opiekę nad zwierzętami,
  - h) obsługę i naprawę pojazdów do 3 stanowisk, z wykluczeniem stacji paliw,
  - i) sport i rekreację, w szczególności place zabaw, boiska niepełnowymiarowe, z wykluczeniem stadionów sportowych,

- j) wynajem pokoi do maksymalnie 20 miejsc noclegowych,
  - k) skanseny oraz punkty wystawowe związane z tradycyjnym rolnictwem, wsią lub regionem,
  - l) inne usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców wsi;
- 11) WYSOKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten, kominów itp., przy czym parametr ten nie dotyczy części budynku zlokalizowanych poniżej otaczającego terenu;
  - 12) SZEROKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem;
  - 13) POWIERZCHNI ZABUDOWY - należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją, ociepleniem oraz innymi elementami budynku, na styku z powierzchnią terenu.

## ROZDZIAŁ 2 ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - USTALENIA OGÓLNE

### §3.

**O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą historyczną, zabytkową zabudową wsi,
  - b) szerokość elewacji nowych budynków - maksymalnie 20 m;
- 2) w zakresie powierzchni zabudowy:
  - a) powierzchni zabudowy maksymalnie 35%, o ile ustalenia zawarte w §4 nie stanowią inaczej,
  - b) w zakresie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy - dopuszcza się wartość parametru 0,
  - c) na każdej działce (za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację) należy zapewnić minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej, o ile ustalenia zawarte w §4 nie stanowią inaczej;
- 3) w zakresie parametrów dachów:
  - a) dach dwuspadowy lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 40 - 55° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci, bez mijających się połaci i kalenic,
  - b) dach kryty dachówką ceramiczną, betonową lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym tradycyjnym,
  - c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
  - d) dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, zadaszenia nad wejściem dopuszcza się dowolne parametry, wynikające z wymogów właściwych dla danego elementu budynku, przy czym odstępstwa nie mogą dotyczyć więcej niż 25% powierzchni całego dachu,
  - e) dla obiektów małej architektury dopuszcza się dowolne parametry dachu;
- 4) w zakresie maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy:
  - a) należy zachować maksymalną wysokość określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej wysokości,
  - b) dla wszystkich obiektów nie będących budynkami ustala się następujące parametry dotyczące maksymalnej wysokości:
    - dla obiektów infrastruktury technicznej - 14 m,
    - dla pozostałych obiektów - 6 m,
    - dla istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie aktualnej wysokości,
  - c) dla wszystkich terenów wskazanych do zainwestowania dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych;
- 5) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu miejscowego w odległościach:
  - a) 10 m od granicy użytku oznaczonego we właściwej ewidencji jako grunt leśny,
  - b) 6 m od terenów komunikacji publicznej,
  - c) 4 m od terenów komunikacji wewnętrznej,

- d) 3 m od cieków i rowów melioracyjnych;
- 6) w zakresie miejsc parkingowych:
  - a) należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:
    - dla mieszkalnictwa jednorodzinne - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
    - dla usług związanych z obsługą ruchu turystycznego - 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe lub 30 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod usługi, jednak nie mniej niż 2 miejsca,
    - dla usług handlu i gastronomi - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod usługi, jednak nie mniej niż 2 miejsca,
    - dla usług związanych z wychowaniem oraz opieką nad dzieckiem - minimalnie 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
    - dla usług zdrowia, urody i opieki społecznej - 1 miejsce parkingowe na 10 łóżek lub 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
    - dla usług sportu i rekreacji z wykluczeniem placów zabaw - 2 miejsca parkingowe,
    - dla usług lecznictwa i opieki nad zwierzętami - 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,
    - dla pozostałych usług - 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych lub 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod usługi,
    - dla rzemiosła i drobnej produkcji - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod rzemiosło, jednak nie mniej niż 1 miejsce,
    - dla skansenów oraz punktów wystawowych związanych z tradycyjnym rolnictwem, wsią lub regionem - minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,
  - b) do ogólnej liczby miejsc parkingowych, określonej powyżej wlicza się miejsca urządzone wokół obiektów, a także zlokalizowane w garażach oraz na parkingach,
  - c) miejsca parkingowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora,
  - d) wyznaczanie miejsc parkingowych na całym obszarze planu musi uwzględniać miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym w zakresie minimalnej ilości miejsc oraz sposobu ich realizacji należy stosować zasady określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz ruchu drogowego,
  - e) ilość miejsc parkingowych należy określić jako sumę wynikającą z każdego realizowanego rodzaju przeznaczenia realizowanego na działce;
- 7) w zakresie komunikacji:
  - a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się przekształcenie dróg wewnętrznych w drogi publiczne - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

### ROZDZIAŁ 3

## ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - PRZEZNACZENIE TERENU - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### §4.

1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
2. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość elewacji:
      - dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalnie 9 m,

- dla pozostałej zabudowy - maksymalnie 5,5 m,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,40,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>.
3. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN/UD 1, MN/UD 2, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
    - b) usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wszelkie działania inwestycyjne nie mogą pogorszyć stanu cennych siedlisk przyrodniczych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów,
    - b) na każdej działce budowlanej należy zapewnić minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej,
    - c) wysokość elewacji:
      - dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalnie 9 m,
      - dla zabudowy usługowej - maksymalnie 10 m,
      - dla pozostałej zabudowy - maksymalnie 5,5 m
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50,
    - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1200 m<sup>2</sup>.

## **ROZDZIAŁ 4 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **§5.**

1. **Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**
2. **Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDD 1, KDD 2, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
  - 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
      - 9 m dla drogi KDD 1,
      - 5,5 m dla drogi KDD 2,
    - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy D - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
    - c) realizacja niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
    - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
      - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,

- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

**3. Wyznacza się teren dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDW 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje minimalna szerokość 4 m w liniach rozgraniczających,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników lub w formie ciągu pieszo-rowerowego,
  - c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych,
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

**§6.**

1. **Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, przy czym ich budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.**
2. **Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.**
3. **Na obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, dopuszcza się tylko urządzenia o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.**
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę:**
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego - po rozbudowie,
  - 2) dopuszcza się ujęcia własne - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.
5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:**
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych lub ustalenia nowych ograniczeń;
  - 3) w przypadku skablowania dopuszcza się zmniejszenie lub likwidację pasów technologicznych;
  - 4) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych lub napowietrznych, przy czym ww. budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;

- 5) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tj. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. ze średniego na wysokie lub niskiego na średnie;
  - 6) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych należy zachować pas technologiczny, zgodnie z rysunkiem planu, którego szerokość liczona od osi linii wynosi dla linii o napięciu 20 kV nie mniej niż 10 m;
  - 7) w granicach ww. pasów technologicznych należy ograniczyć działania mogące utrudnić prawidłową eksploatację sieci tj. wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych oraz nasadzenia zieleni wysokiej.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię ciepłą - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa.**
- 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz - na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje zbiorcza sieć gazowa.**
- 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.**
- 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:**
- 1) ustala się docelowo system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków - po rozbudowie,
  - 2) dopuszcza się inne rozwiązania określone w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności szczelne zbiorniki bezodpływowe oraz indywidualne oczyszczalnie ścieków;
  - 3) tereny utwardzone winny być objęte systemem kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.
- 10. 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 przepisach prawa, z zastrzeżeniem, iż lokalizowane nowe urządzenia oraz sieci nie mogą powodować konieczności wprowadzenia ograniczeń, w szczególności zakazu zabudowy.**

## **ROZDZIAŁ 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, A TAKŻE ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**

### **§7.**

#### **W zakresie ochrony przyrody**

- 1) dla terenów położonych w granicach Obszaru Natura 2000 „Góry i Pogórze Kaczawskie” PLH020037 należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa, w szczególności ustalenia dotyczące specjalnej ochrony siedlisk - określone w odpowiednich Zarządzeniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu;
- 2) dla terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego „Chełmy” należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa, w szczególności ustalenia dotyczące ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i estetycznych - określone w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Chełmy” (Dz. U. Woj. Doln. z 06.12. 2011 r., nr 251, poz. 4509).

### **§8.**

#### **W zakresie ochrony środowiska ustala się:**



- 1) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN/UD, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

#### §9.

**W zakresie ochrony krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu ustala się:**

- 1) ochronę krajobrazu poprzez następujące zasady:
  - a) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą historyczną, zabytkową zabudową wsi,
  - b) projektowane budynki powinny być wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, w szczególności w zakresie rodzajów materiałów stosowanych na elewacjach, dachach i podmurówkach,
  - c) kolorystyka budynków winna uwzględniać rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi - dopuszcza się biel, jasne odcienie beżu, żółtego, a także elewacje ceramiczne oraz kamienne, w szczególności w podmurówkach,
  - d) zakazuje się:
    - budowania domów z bali drewnianych nieotynkowanych,
    - stosowania na elewacjach sztucznych okładzin elewacyjnych np. siding,
    - stosowania w nowych budynkach wieżyczek, baszt oraz dominant.

### ROZDZIAŁ 6 SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

#### §10.

**W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**

- 1) szerokości frontów nowych działek:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN 1, nie mniej niż 20 m,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/UD 1, MN/UD 2, nie mniej niż 25 m,
  - c) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1 m;
- 2) powierzchnia nowych działek:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN 1, nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/UD 1, MN/UD 2, nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN 1, MN/UD 1, MN/UD 2, od 70 do 90 stopni,
  - b) dla pozostałych terenów dopuszcza się od 20 do 90 stopni.

### ROZDZIAŁ 7 POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

#### §11.

1. **Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 30%.**
2. **W planie miejscowym nie określa się:**
  - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak terenów uznanych za przestrzeń publiczną;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych - ze względu na brak takich terenów;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na istniejące uwarunkowania.

## **ROZDZIAŁ 8 USTALENIA KOŃCOWE**

### **§12.**

- 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Paszowice.**
- 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.**