

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

mgr inż. arch. Rafał Schmidt

BIURO: KAMIEN, 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
POCZTA: biuro@rsstudio.com.pl

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE PASZOWICE**

MPZP PASZOWICE II

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, marzec 2019 r.

UCHWAŁA NR.....
RADY
Z DNIA.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w obrębie Paszowice - MPZP PASZOWICE II**

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XLVII/239/2018 Rady Gminy Paszowice z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Paszowice MPZP PASZOWICE II, 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 obszaru położonego w obrębie Paszowice - MPZP PASZOWICE II, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:**
 - 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałą;
 - 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:**
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie określonym w legendzie;
 - 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.

Ileć 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) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 3) PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, które należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej budynków lub 70% powierzchni działki, przy czym realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania;
- 4) 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) warstw ocieplenia budynków,
 - d) takich części wystających przed elewację jak: 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;
- 5) 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 terenu, w szczególności: garaże, wiaty, silosy, pomieszczenia gospodarcze, obiekty małej architektury, dojścia, miejsca parkingowe - na zasadach określonych w §3, §4, §5 i §6 niniejszej uchwały;
 - 6) 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 wraz z zielenią, obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym budowa i utrzymanie należy do zarządcy terenu lub właścicieli nieruchomości;
 - 7) WYSOKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy rozumiany 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;
 - 8) SZEROKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem.

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 miejsc do parkowania należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:
 - a) dla produkcji rolniczej - 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
 - b) do ogólnej liczby miejsc parkingowych, wlicza się miejsca urządzone wokół obiektów, a także zlokalizowane w garażach,
 - c) miejsca parkingowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora,
 - d) w przypadku gdy wymagana liczba miejsc parkingowych określonych powyżej wyniesie więcej niż 25 należy wyznaczyć nie mniej niż jedno stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) powyższy współczynnik nie dotyczy miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, dla których należy stosować zasady określone w ww. przepisach;
- 2) w obszarze objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

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 produkcji rolniczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RU 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja rolnicza oraz ogrodnicza w szczególności obiekty magazynowe, suszarnie itp. wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 12 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 50 m,
 - b) w zakresie maksymalnej wysokości dla wszystkich obiektów nie będących budynkami:
 - dla obiektów służących obsłudze rolnictwa - 16 m,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej - 14 m,
 - dla pozostałych obiektów - 6 m,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 35%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalnie 0, maksymalnie - 0,55 ,
 - g) kolorystyka elewacji stonowana, nawiązująca do rozwiązań kolorystycznych występujące w zabudowie wsi,
 - h) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia 1° - 45° bez mijających się połaci,
 - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową, ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym, ceglastym,
 - dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: lukarny, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 25% powierzchni dachu,
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci 1- 15° dopuszcza się dowolne pokrycie;
 - i) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazania wymiaru linii zabudowy należy zachować odpowiednie odległości.

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

§5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna - poprzez wjazd od strony południowo-zachodniej terenu;
- 2) lokalizacja nowych zjazdów i wjazdów bezpośrednich - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;
- 3) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§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 w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyklucza się lokalizację:**
 - 1) urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru,
 - 2) urządzeń i instalacji wykorzystujących biogaz rolniczy,
 - 3) instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW albo o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu większej niż 100 kW.
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 i planowanej sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem, iż budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych, a ww. budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania,
 - 2) w pasie technologicznym od istniejącej napowietrznej linii energetycznej 20 kV obowiązują następujące zasady:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej tj. o wysokości powyżej 3 m w odległości mniejszej niż 6 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii SN;
 - 3) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
 - 4) w przypadku skablowania dopuszcza się zmniejszenie lub likwidację pasów technologicznych.
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, w szczególności dotyczących ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.**
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.
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 - dla terenów położonych w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy” obowiązuje zasada, iż przy projektowaniu ewentualnych obiektów należy uznać priorytet ochrony krajobrazu.

§8.

W zakresie ochrony środowiska ustala się, iż uciążliwość prowadzonej działalności powinna zamknąć się w graniach terenu RU 1.

§9.

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

- 1) strefę historycznego układu ruralistycznego wsi, która stanowi jednocześnie obszar ujęty w wykazie zabytków, dla której obowiązują następujące zasady:
 - a) należy dążyć do zachowania i wyeksponowania historycznego układu przestrzennego, w kompozycji zieleni,
 - b) w miarę możliwości należy uwzględnić historyczne podziały parcelacyjne, historyczny przebieg dróg i ciągów pieszych,
 - c) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej zabudowy w zakresie rozplanowania, linii zabudowy, skali, wysokości budynków, form dachów, materiałów wykończeniowych i detalu,
 - d) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną oraz winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną,
 - e) zakaz lokalizowania dominat krajobrazowych, w szczególności takich jak: maszty, wieże oraz siłownie wiatrowe,
 - f) w zakresie estetyki zabudowy:
 - zakazuje się wprowadzania na elewacji podpór o przekroju koła, tj. kolumn,
 - zakazuje się budowania domów z bali drewnianych nietynkowanych,
- 2) strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych. Dla ww. strefy obowiązuje zasada, iż dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

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

§10.

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie określa się ze względu na rolniczy charakter zainwestowania terenów.

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 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 w granicach opracowania;
 - 3) 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;
 - 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 brak potrzeby takiego zagospodarowania.

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.**