



## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 113 OBRĘB ZĘBOWICE W GMINIE PASZOWICE**

**Uchwalony Uchwałą Rady Gminy Paszowice  
nr ..... z dnia .....**

**opublikowany**

**w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego  
nr..... z dnia..... poz. ....**

**Paszowice 2024  
(29.07.2024 – projekt opiniowanie i uzgadnianie)**

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 113 obręb Zębowice w gminie Paszowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024, poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Paszowice nr II/13/2024 z dnia 27 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 113 obręb Zębowice w gminie Paszowice i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paszowice uchwalonego uchwałą nr II/7/2018 Rady Gminy Paszowice z dnia 04.12.2018 r. Rada Gminy Paszowice uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 113 obręb Zębowice w gminie Paszowice.
2. Plan miejscowy, określony w ust 1 niniejszego paragrafu, składa się z:
  - 1) tekstu planu miejscowego zawartego w treści niniejszej uchwały;
  - 2) załącznika graficznego nr 1 stanowiącego integralną część uchwały – rysunku planu miejscowego w skali 1:1000.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie zawierają ustaleń planu miejscowego, są:
  - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Paszowice o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 2) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.**

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
2. Planie miejscowym – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały.
3. Rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Paszowice.
4. Przeznaczenie podstawowe – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji na danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określająca minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej mogą znaleźć się budynki; linia ta nie dotyczy: pochylni, prowadzących do budynku schodów, balkonów, gzymsów, wykuszy, ganków, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, pochylni dla niepełnosprawnych, stacji transformatorowych. Wszystkie w/w elementy nie mogą być lokalizowane poza terenem wyznaczonym linią rozgraniczającą.
6. Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej - sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci

dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD.

### **§ 3**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 400,6.3MPa;
  - 6) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

### **§ 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

1. Wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym musi respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska.
2. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.
3. Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN oraz usług edukacji UE.
4. Nie określa się krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

### **§ 5.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu.**

Na obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego obowiązują następujące wymogi ochrony krajobrazu i zasady jego kształtowania:

1. Ochronę ładu przestrzennego należy realizować przez:
  - 1) zachowanie określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów;
  - 2) przestrzeganie określonych planem miejscowym funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
  - 3) respektowanie ustalonych planem miejscowym zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
2. Dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi oraz zapisami określonymi w § 8.
3. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy z wyłączeniem stacji transformatorowych.
4. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno - widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

### **§ 6.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

W przypadku wystąpienia obiektów archeologicznych należy uwzględnić ich ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 7.

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Na obszarze opracowania planu miejscowego ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
  - 1) teren drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
  - 2) tereny usług edukacji oznaczone na rysunku planu symbolem UE.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych: w pasie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1 określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nowych nasadzeń szpalerów drzew, obiektów małej architektury, oraz urządzeń technicznych;

### § 8.

#### **Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

#### **1MN-UE, 2MN-UE – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług edukacji (przedszkole) dla którego ustala się:**

1. Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy 0 – 0,5.
2. Maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.
4. Maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m.
5. Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 35° - 45°, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny, dopuszcza się dowolne rodzaje pokrycia dachów w tym dach solarny.
6. Nakazuje się w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.
8. Dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5m.
9. Dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
10. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny dla terenu MN lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usługowej w ilości nie mniejszej niż 30 miejsc parkingowych dla terenu UE – (dotyczy miejsc parkingowych zamkniętych). Na każde 15 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
11. Ustala się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu lub przepisami odrębnymi w odległości 8m od linii rozgraniczających z przyległą do planu drogą wojewódzką klasy zbiorczej oraz 4m od przyległego terenu wód.

### § 9.

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie występują.

### § 10.

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

Scalenie i podział nieruchomości dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

1. dla działek w terenie oznaczonym symbolem: MN-UE: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup>;
2. kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 100°;

3. dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

### **§ 11.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu: wyznacza się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 6,3 MPa zlokalizowanego poza granicą opracowania planu (65m, licząc od osi gazociągu dla terenu usług publicznych UE) oraz strefę kontrolowaną wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia (1m) zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi, w których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 12.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi).
2. Ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez istniejącą sieć drogową.
3. Dopuszcza się lokalizację zieleni obiektów malej architektury, ścieżek rowerowych oraz urządzeń technicznych.
4. Wprowadza się następującą klasyfikację dróg: **1KDD – teren drogi dojazdowej** szerokość w liniach rozgraniczających 10m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **§ 13.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
    - a) ustala się pobór wody z sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:
    - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
  - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
    - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
    - a) zaopatrzenie w gaz przewiduje się zapewnić z rozbudowanej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje następujące ustalenie:
  - a) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,
  - b) umożliwiona jest budowa nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastosowaniem:
    - linii elektroenergetycznych SN i nN wraz z przyłączeniami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
    - stacji SN (w tym stacji SN/nN) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym,
  - c) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nN) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc arkingowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
  - d) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zapotrzebowanie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### **§ 14.**

##### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów:**

Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, użytkowania i urządzania terenu.

#### **§ 15**

##### **Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) w wysokości 30%.

#### **§ 16**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Paszowice.

#### **§ 17**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący  
Rady Gminy*

**ZAŁĄCZNIK NR 2**

**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY PASZOWICE**  
**z dnia .....**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Paszowice rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 113 obręb Zębówice w gminie Paszowice nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

**ZAŁĄCZNIK NR 3**

**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY GMINY PASZOWICE**  
**z dnia .....**

**DANE PRZESTRZENNE**

Przewodniczący Rady Gminy