



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 listopada 2024 r.

Poz. 5703

UCHWAŁA NR VI/48/2024 RADY GMINY PASZOWICE

z dnia 24 października 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów – dz. nr 59, 58/3 w obrębie ewidencyjnym 0012 Zębówice w gminie Paszowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie uchwały nr LXII/374/2024 Rady Gminy Paszowice z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów – dz. nr 59, 58/3 w obrębie ewidencyjnym 0012 Zębówice w gminie Paszowice, Rada Gminy Paszowice stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paszowice przyjętego uchwałą nr II/7/202018 Rady Gminy Paszowice z dnia 4 grudnia 2018 r., uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie ewidencyjnym 0012 Zębówice w gminie Paszowice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiarowanie w metrach.

2. Elementy wynikające z przepisów odrębnych:

1) granica strefy „OW” – obserwacji archeologicznej;

2) strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania lub ograniczenia w użytkowaniu na podstawie przepisów odrębnych o transporcie kolejowym.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV;

2) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

3) granica terenów zamkniętych;

4) istniejąca sieć i przyłącza kanalizacyjne;

5) istniejąca sieć i przyłącza wodociągowe;

6) istniejąca sieć i przyłącza energetyczne;

7) istniejąca sieć i przyłącza gazowe;

8) istniejąca sieć i przyłącza telekomunikacyjne;

9) informacje o drogach zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 3. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków.

3. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

1) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

2) teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-PP-PS**;

3) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;

4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;

5) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;

6) teren telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy powiązać z układem dróg publicznych, to jest z drogą wojewódzką, przyległą do granic planu;

2) bezpośrednie powiązania komunikacyjne terenu 1U z układem zewnętrznym realizowane będą z istniejących i projektowanych zjazdów z drogi publicznej o nr ew. działki 33/17 (droga wojewódzka) lub

z drogi oznaczonej symbolem 1KDL. Dopuszcza się dojazd lub dostęp do działek budowlanych poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

- 3) bezpośrednie powiązania komunikacyjne terenu 2U-PP-PS z układem zewnętrznym realizowane będą z istniejących i projektowanych zjazdów z drogi publicznej o nr ew. działki 33/17 (droga wojewódzka) lub z drogi oznaczonej symbolem 1KDL lub z dróg o symbolu KDL2 i KDL3 przyległych do granic opracowania planu. Dopuszcza się dojazd lub dostęp do działek budowlanych poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 4) bezpośrednie powiązania komunikacyjne pozostałych terenów z układem zewnętrznym realizowane będą z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych przyległych do granic opracowania planu;
- 5) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100,
 - d) 4% liczby stanowisk postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach opracowania planu miejscowego znajdują się istniejące sieci infrastruktury technicznej: kanalizacyjnej, gazowej, energetycznej niskiego i średniego napięcia. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem;
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem U, U-PP-PS, IT, IE bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granicy działki;
- 3) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) podłączenie wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 110 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż $\varnothing$ 40 mm dla przyłączy,
 - c) do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zbiorników przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów wytwarzających ścieki komunalne do sieci kanalizacji sanitarnej a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 160 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż $\varnothing$ 63 mm dla przewodów tłocznych,

- c) w przypadku powstawania ścieków przemysłowych, ustala się obowiązek ich podczyszczania przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, do parametrów określonych w przepisach prawnych dotyczących wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 160 mm lub do rowów odwodnieniowych z obowiązkiem ich podczyszczania,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 40 mm zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, w zbiornikach retencyjnych, retencyjno - infiltrujących i studniach chłonnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego ustala się nakaz redukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV lub 20 kV oraz budowy stacji transformatorowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - d) dla elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 20 kV zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (pas ochrony funkcyjnej). W ramach informacji planu dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 20 kV wskazano na rysunku planu obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej po 7,0 m w obie strony od osi linii. Obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania linii napowietrznej,
 - e) ustala się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to ustaleń niniejszego planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;
- 8) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,
 - b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację anten komunikacji bezprzewodowej na budynkach usługowych, magazynowych lub produkcyjnych o wysokości wraz z budynkiem nieprzekraczającej 30 m;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego $\varnothing$ 100 oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy $\varnothing$ 40mm,
 - c) dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w granicach planu w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem,

- d) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych należy zapewniać zgodnie z przepisami odrębnymi strefy kontrolowane, w których zakazuje się urządzania składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W obrębie strefy zakazuje się dokonywania nasadzeń wysokich. Pozostałe ograniczenia przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie 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, o których mowa w § 5 ust. 11;
- 11) dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii z urządzeń i instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW oraz urządzeń fotowoltaicznych, innych niż wolnostojące. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz biogazowni.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia terenów oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów oraz wysokości zabudowy;
- 3) ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

2. Kształtowanie obiektów użyteczności publicznej oraz przestrzeni publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem 1U, 1U-PP-PS, 2U-PP-PS, 1IE, 1IT ustala się zakaz realizacji inwestycji kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 5) na terenie opracowania planu ustala się zakaz tworzenia składowisk odpadów w tym składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 6) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków i budowli naziemnych z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz parkingów, dojazdów i dojazdów;
- 3) zagospodarowanie terenów w obszarze sąsiadującym bezpośrednio z terenami kolejowymi musi uwzględniać nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym warunki dopuszczenia sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się zakazu możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych ustala się możliwość ich realizacji, jeżeli funkcja zabudowy jest zgodna z przeznaczeniem terenu oraz jest zgodna z zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. W granicach planu nie wyznacza się tymczasowego użytkowania terenów.

3. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 12. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1U, nie może być mniejsza niż 2500 m²;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1U-PP-PS, 2U-PP-PS, nie może być mniejsza niż 2500 m²;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 4) na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: min. 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 30 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.

§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie objętym opracowaniem wyznacza się strefę „OW” - obserwacji archeologicznej w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

2. W granicach strefy „OW” współdziałanie z wojewódzkim konserwatorem zabytków należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 15. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest realizacja drogi o symbolu 1KDL wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

§ 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1KDL.
2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
 - 1) nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
 - 2) nakazuje się w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów

§ 18. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
1U (pow. 1,51 ha).	1. Przeznaczenie terenu: teren usług. 2. Przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, o którym mowa w § 15. 3. Ogólne warunki urbanistyczne: a) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingi, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

	b) nieprzekraczalna linia zabudowy od 6,0 m do 8,0 m: zgodnie z rysunkiem planu; c) w granicach terenu występuje strefa „OW” – obserwacji archeologicznej – w przypadku realizacji inwestycji w obrębie strefy „OW” obowiązują zasady postępowania wynikające z przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; d) stanowiska postojowe należy wyznaczyć z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb i minimalnego wskaźnika t.j.: 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług. 4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 12° -45°; b) wysokość zabudowy kubaturowej: maksymalnie 15,0 m; c) wysokość pozostałej zabudowy w tym masztów i pylonów wolnostojących: maks. 30 m; d) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,6; f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01; g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0; h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.
1U-PP-PS (pow. 4,62 ha); 2U-PP-PS (pow. 0,94 ha).	1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów. 2. Przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, o którym mowa w § 15. 3. Ogólne warunki urbanistyczne: a) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingi, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna; b) nieprzekraczalna linia zabudowy od 4,0 m do 10,0 m od drogi oraz w odległości 10,0 m od granicy terenu kolejowego oraz w odległości 20,0m od skrajnego toru linii kolejowej: zgodnie z rysunkiem planu; e) na terenie 1U-PP-PS występują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej wynikające z obowiązujących przepisów o transporcie kolejowym; f) w przypadku lokalizacji na terenie 1U-PP-PS urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie obszaru kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak zaprojektowane, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów – nakazuje się stosowanie powłoki antyrefleksyjnej oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy; c) stanowiska postojowe należy wyznaczyć z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb i minimalnego wskaźnika t.j.: - dla usług: minimalnie 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług; - dla produkcji, składów i magazynów: minimalnie 1 stanowisko postojowe na 4 zatrudnionych. 4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 12° -45°; b) wysokość zabudowy kubaturowej: maksymalnie 16,0 m; c) wysokość pozostałej zabudowy w tym masztów i pylonów wolnostojących: maks. 30 m; d) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równolegle lub

	prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę; e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,6; f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1; g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,8; h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej.
1KDL (pow. 0,31 ha).	1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę obiektów drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m; b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; c) szerokość w liniach rozgraniczających: do maks. 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
1KR (pow. 0,002 ha).	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) teren stanowi poszerzenie pasa drogowego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej; b) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m; c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1IE (pow. 0,016 ha).	1. Przeznaczenie: teren elektroenergetyki. 2. Zasady zagospodarowania terenu: adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu; dopuszcza się lokalizację transformatorów energetycznych oraz innych obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej; ustala się zakaz budowy budynków. 3. Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy: maks. 4,0m; wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,9; minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0% powierzchni działki budowlanej.
1IT (pow. 0,029 ha).	1. Przeznaczenie: teren telekomunikacji. 2. Zasady zagospodarowania terenu: adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu; dopuszcza się lokalizację masztów oraz innych obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej; ustala się zakaz budowy budynków. 3. Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy: maks. 49,5m; wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,9; minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

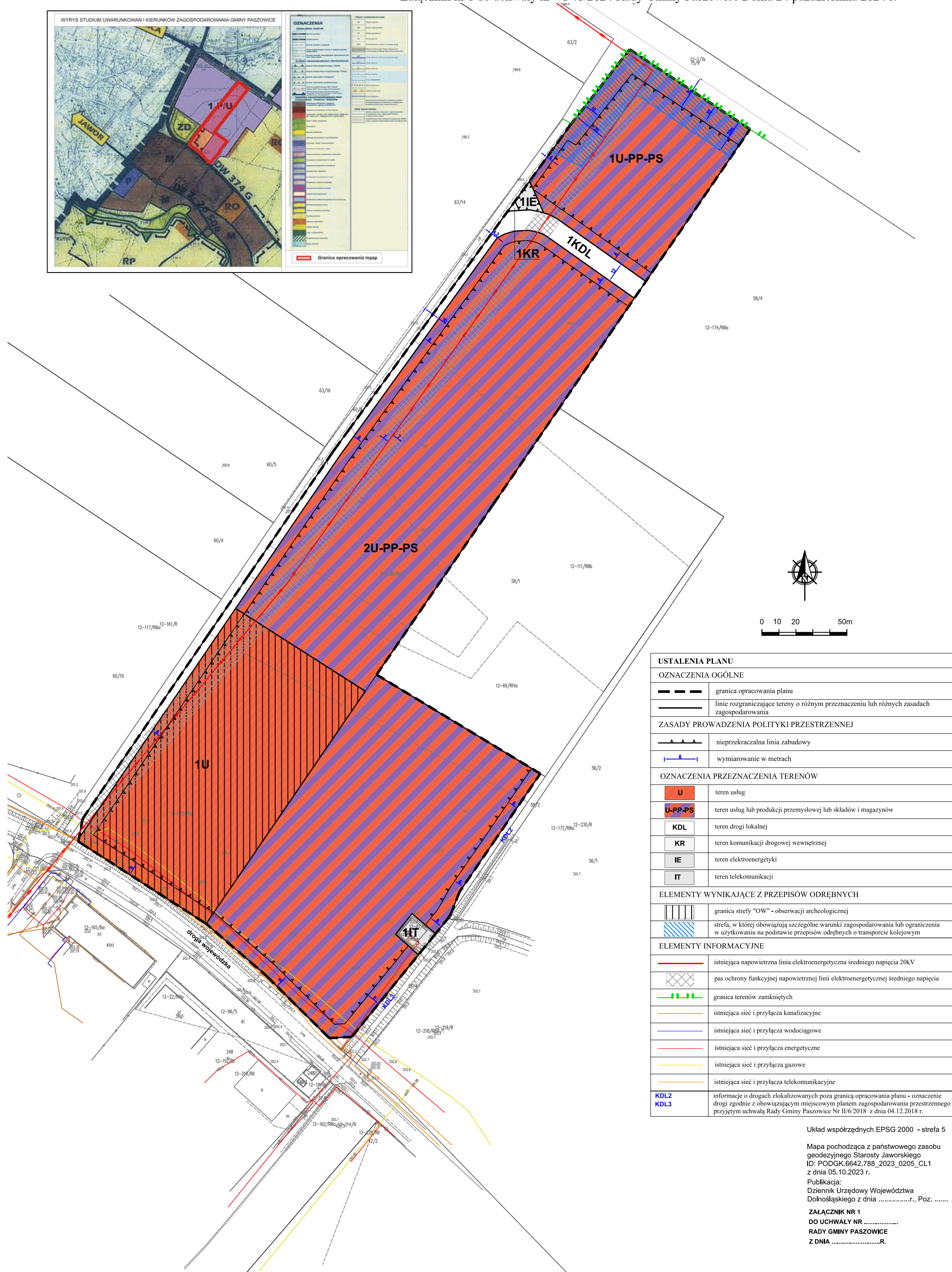
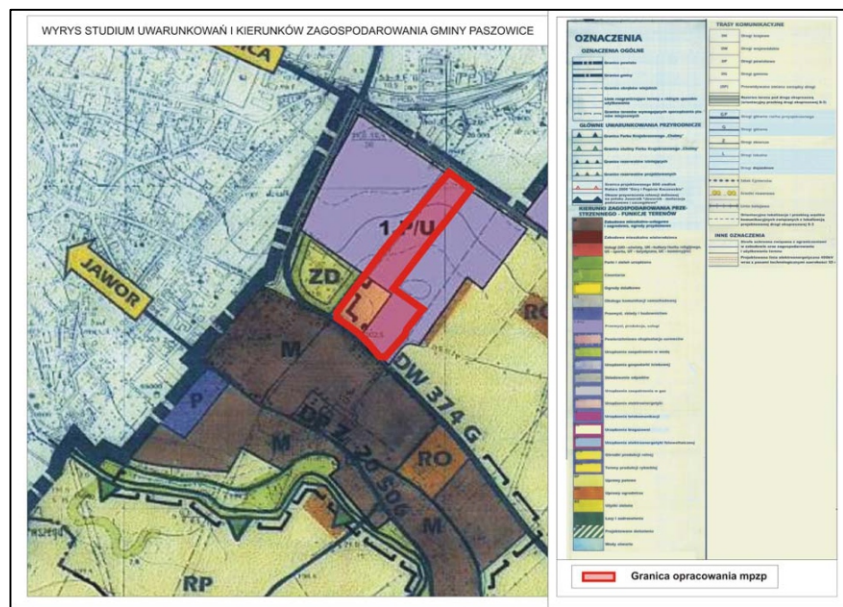
§ 20. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 10%.

§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Paszowice.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Paszowice:
Aleksander Zaremba

Załącznik nr 1 do uchwały nr VI/48/2024 Rady Gminy Paszowice z dnia 24 października 2024 r.



Układ współrzędnych EPSG 2000 - strefa 5

Mapa pochodząca z państwowego zasobu
geodezyjnego Starosty Jaworskiego
ID: PODGK.6642.788_2023_0205_CL1
z dnia 05.10.2023 r.

Publikacja:
Dziennik Urzędowy Województwa
Dolnośląskiego z dniar., Poz.

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY PASZOWICE
Z DNIAR.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/48/2024
Rady Gminy Paszowice
z dnia 24 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paszowice dla wybranych obszarów – dz. nr 59, 58/3 w obrębie ewidencyjnym 0012 Zębowice w gminie Paszowice

Konsultacje społeczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Paszowice dla wybranych obszarów – dz. nr 59, 58/3 w obrębie ewidencyjnym 0012 Zębowice w gminie Paszowice odbyły się w dniach: od 22.08.2024 r. do 19.09.2024 r. W ramach konsultacji w dniu 04.09.2024 r. odbyło się spotkanie otwarte, podczas którego zaprezentowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dyżur projektanta przeprowadzony w ramach konsultacji społecznych odbył się w dniu 04.09.2024 r.

W ustalonym terminie tj.: do dnia 19.09.2024 r. wniesiono jedną uwagę:

Lp.	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy wniosek lub uwaga	Treść	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie
1.	Działka nr 58/4-obręb Zębowice	Brak zgody, że w planie miejscowym na działce nr 58/4 poprowadzona jest droga przez środek działki, powinna przebiegać przy granicy działki lub przy torach.	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego granice zostały wyznaczone uchwałą nr LXII/374/2024 Rady Gminy Paszowice z dnia 28 lutego 2024 r. dla nieruchomości zlokalizowanej poza granicami opracowania przedmiotowego planu. W związku z powyższym z przyczyn formalno – prawnych, nie może zostać uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/48/2024
Rady Gminy Paszowice
z dnia 24 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji 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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Paszowice określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Realizacja inwestycji związanej z budową infrastruktury technicznej oraz realizacją drogi oznaczonej symbolem 1KDL przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji na terenie oznaczonym symbolem 1KDL wynikać będzie z możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji na terenie oznaczonym symbolem 1KDL realizowane będzie z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/48/2024

Rady Gminy Paszowice

z dnia 24 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę