



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 23 sierpnia 2012 r.

Poz. 2962

### UCHWAŁA NR XVI/119/2012 RADY GMINY PASZOWICE

z dnia 26 czerwca 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP KWIETNIKI I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jt. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), w nawiązaniu do Uchwały Nr XLII/265/2010 Rady Gminy Paszowice z dnia 17 września 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP KWIETNIKI I oraz po stwierdzeniu zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paszowice, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/166/2001 z dnia 27 listopada 2001 roku (z późn. zm.), Rada Gminy Paszowice uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

##### **§ 1. Ustalenia ogólne**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części wsi Kwietniki zwany dalej MPZP KWIETNIKI I, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

## § 2. Słowniczek

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

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

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

- 13) 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) urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
  - 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 ww. elementy nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
  - d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,
  - e) istniejących budynków, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się o nie więcej niż 30% dotychczasowej szerokości - o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, a w przypadku przekroczenia 30% należy zachować linię zabudowy określoną w planie miejscowym, przy czym dla istniejących obiektów położonych w granicach zasięgu największej historycznej powodzi zakazuje się przekraczania wyznaczonej linii zabudowy;
- 14) DOMINANCIE - należy przez to rozumieć część obiektu, która ze względu na rozmiary, kształt oraz reprezentacyjną formę dominuje nad pozostałą częścią budynku. Dopuszcza się realizację dominanty na maksymalnie 15% powierzchni dachu (liczonej w rzucie) oraz odstępstwo dla tego elementu od parametru dotyczącego wysokości obiektów o maksymalnie 5 m (o ile ustalenia zawarte w §3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
- 15) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym terenu, w szczególności: garaże, wiaty, pomieszczenia gospodarcze, obiekty małej architektury itp. – na zasadach określonych w §3 niniejszej uchwały;
- 16) POWIERZCHNI ZABUDOWY - należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją, ociepleniem oraz innymi elementami budynku, na styku z powierzchnią terenu w stosunku do powierzchni działki. Dla istniejącej zabudowy przekraczającej określony w przepisach niniejszej uchwały poziom parametru dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady, jednak tylko dla rozbudowy o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia, łączniki itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa właściwych dla danego rodzaju inwestycji, jednak nie więcej niż o 15% dotychczasowej powierzchni zabudowy;
- 17) PARAMETRACH ELEWACJI – należy przez to rozumieć takie elementy składające się na postrzeganie budynku jak:
- a) wysokość elewacji rozumiana jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten, kominów itp.; parametr nie dotyczy części budynku zlokalizowanych poniżej otaczającego terenu,
  - b) szerokość elewacji rozumiana jako maksymalna dopuszczalna odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem.
- Powyższe zapisy nie dotyczą rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów.

## **Rozdział 2.**

### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

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

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

2. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) mieszkalnictwo jednorodzinne – zabudowa wolno stojąca i bliźniacza oraz zabudowa zagrodowa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
- b) usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;

3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) dopuszcza się realizację:

- przeznaczenia uzupełniającego tylko w formie wbudowanej,
- zabudowy zagrodowej z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 5 dużych jednostek przeliczeniowych,

b) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą zabudową, a projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, szczególnie w zakresie rodzajów materiałów stosowanych na elewacjach, dachach, podmurówkach itp., ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań,

c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 100%,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 0%,

e) parametry elewacji:

- dla budynków mieszkalnych dopuszcza się maksymalną wysokość 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m oraz maksymalną szerokość 20 m,
- dla pozostałych budynków dopuszcza się maksymalną wysokość 12 m oraz maksymalną szerokość 30 m,
- w zakresie kolorystyki elewacji dopuszcza się biel, jasne odcienie beżu oraz żółtego,
- jako okładzinę elewacyjną należy stosować tynki, kamień, w szczególności w podmurówkach oraz drewno,
- zakazuje się wprowadzania na elewacje podpór przekroju koła tj. kolumn, wieżyczek, baszt, wykuszy, dominant krajobrazowych,
- zakazuje się budowania domów z bali drewnianych nieotynkowanych,

f) parametry dachów:

- dach dwuspadowy bez mijających się połaci i kalenic, o jednakowym kącie nachylenia połaci 40°– 55°,
- dopuszcza się również dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową, ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym, czarnym,
- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, jednak nie więcej niż dla 25% powierzchni dachu,
- dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają powyższych zasad dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów,

g) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, a w przypadku ich braku należy zachować 10 m od rzeki Nysy Małej, za wyjątkiem lokalizacji urządzeń służących ochronie przed zalewaniem i podtapianiem, (nie dotyczy istniejących budynków oraz ich rozbudowywanych części),

h) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:

- dla mieszkalnictwa - minimalnie 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- dla usług agroturystycznych – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
- dla usług komercyjnych nieuciążliwych – minimalnie 1 miejsce postojowe / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg - na zasadach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się 1m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie będzie węższa niż 20 m, przy czym:
    - dla działek wydzielanych na zapleczu działki bezpośrednio przylegającej do drogi, dojazd należy wyznaczyć o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
    - dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się 1m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie od 80 do 90 stopni, przy czym dla działek wydzielonych pod dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się od 30 do 90 stopni;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

3. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej**, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MN 2.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne – zabudowa wolno stojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
  - b) usługi związane z obsługą ruchu turystycznego wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego tylko w formie wbudowanej,
  - b) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą zabudową, a projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, szczególnie w zakresie rodzajów materiałów stosowanych na elewacjach, dachach, podmurówkach itp., ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 100%,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 0%,
  - e) parametry elewacji:
    - dla budynków mieszkalnych dopuszcza się maksymalną wysokość 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m oraz maksymalną szerokość 20 m,
    - dla pozostałych budynków dopuszcza się maksymalną wysokość 12 m oraz maksymalną szerokość 30 m,
    - w zakresie kolorystyki elewacji dopuszcza się biel, jasne odcienie beżu oraz złotego,
    - jako okładzinę elewacyjną należy stosować tynki, kamień, w szczególności w podmurówkach oraz drewno,
    - zakazuje się wprowadzania na elewacje podpór przekroju koła tj. kolumn, wieżyczek, baszt, wykuszy, dominant krajobrazowych,
    - zakazuje się budowania domów z bali drewnianych nieotynkowanych,
  - f) parametry dachów:
    - dach dwuspadowy bez mijających się połaci i kalenic, o jednakowym kącie nachylenia połaci 40°– 55°,
    - dopuszcza się również dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
    - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową, ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym, czarnym,

- dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, jednak nie więcej niż dla 25% powierzchni dachu,
  - dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają powyższych zasad dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów,
  - g) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, za wyjątkiem lokalizacji urządzeń służących ochronie przed zalewaniem i podtapianiem,
  - h) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
    - dla mieszkalnictwa - minimalnie 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
    - dla usług związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
    - dla usług komercyjnych nieuciążliwych – minimalnie 1 miejsce postojowe / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg - na zasadach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się 1m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie będzie węższa niż 20 m, przy czym:
    - dla działek wydzielanych na zapleczu działki bezpośrednio przylegającej do drogi, dojazd należy wyznaczyć o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
    - dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się 1m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie od 80 do 90 stopni, przy czym dla działek wydzielonych pod dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się od 30 do 90 stopni;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
4. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej**, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MN 3.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne – zabudowa wolno stojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
    - b) usługi związane z obsługą ruchu turystycznego wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego tylko w formie wbudowanej,
    - b) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą zabudową, a projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, szczególnie w zakresie rodzajów materiałów stosowanych na elewacjach, dachach, podmurówkach itp., ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań,
    - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 100%,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 0%,
    - e) parametry elewacji:
      - dla budynków mieszkalnych dopuszcza się maksymalną wysokość 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m oraz maksymalną szerokość 25 m,
      - dla pozostałych budynków dopuszcza się maksymalną wysokość 12 m oraz maksymalną szerokość 30 m,
      - w zakresie kolorystyki elewacji dopuszcza się biel, jasne odcienie beżu oraz żółtego,

- jako okładzinę elewacyjną należy stosować tynki, kamień, w szczególności w podmurówkach oraz drewno,
  - zakazuje się wprowadzania na elewacje podpór przekroju koła tj. kolumn, wieżyczek, baszt, wykuszy, dominant krajobrazowych,
  - zakazuje się budowania domów z bali drewnianych nieotynkowanych,
- f) parametry dachów:
- dach dwuspadowy bez mijających się połączeń i kalenic, o jednakowym kącie nachylenia połączeń 40°– 55°,
  - dopuszcza się również dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połączeń,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową, ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym, czarnym,
  - dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, jednak nie więcej niż dla 25% powierzchni dachu,
- g) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego,
- h) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla mieszkalnictwa - minimalnie 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
  - dla usług związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - dla usług komercyjnych nieuciążliwych – minimalnie 1 miejsce postojowe / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg - na zasadach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się 1m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie będzie węższa niż 30 m, przy czym:
- dla działek wydzielanych na zapleczu działki bezpośrednio przylegającej do drogi, dojazd należy wyznaczyć o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
  - dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się 1m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie od 80 do 90 stopni, przy czym dla działek wydzielonych pod dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się od 30 do 90 stopni;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
5. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej oraz usług**, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MN/U 1.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) mieszkalnictwo jednorodzinne – zabudowa wolno stojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
  - b) usługi komercyjne nieuciążliwe, w tym usługi związane z obsługą ruchu turystycznego wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
  - c) obiekty i urządzenia związane ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą zabudową, a projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno–budowlaną, szczególnie w zakresie rodzajów materiałów stosowanych na elewacjach, dachach, podmurówkach itp., ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań,
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 100%,

- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 0%,
- d) parametry elewacji:
- dla budynków mieszkalnych oraz budynków związanych z obsługą ruchu turystycznego dopuszcza się maksymalną wysokość 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 13 m oraz maksymalną szerokość 30 m,
  - poziom wykończonej podłogi pierwszej kondygnacji powinien być wyniesiony nie mniej niż 1 m powyżej otaczającego terenu,
  - dla pozostałych budynków dopuszcza się maksymalną wysokość 12 m oraz maksymalną szerokość 30 m,
  - w zakresie kolorystyki elewacji dopuszcza się biel, jasne odcienie beżu oraz żółtego,
  - jako okładzinę elewacyjną należy stosować tynki, kamień, w szczególności w podmurówkach oraz drewno,
  - zakazuje się wprowadzania na elewacje podpór przekroju koła tj. kolumn, wieżyczek, baszt, wykuszy, dominant krajobrazowych,
  - zakazuje się budowania domów z bali drewnianych nieotynkowanych,
- e) wyklucza się realizację kondygnacji podziemnej,
- f) parametry dachów:
- dach dwuspadowy bez mijających się połaci i kalenic, o jednakowym kącie nachylenia połaci 40°– 55°,
  - dopuszcza się również dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
  - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową, ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym, czarnym,
  - dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, jednak nie więcej niż dla 25% powierzchni dachu,
- g) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego,
- h) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
- dla mieszkalnictwa - minimalnie 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
  - dla usług związanych z obsługą ruchu turystycznego – minimalnie 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,
  - dla usług komercyjnych nieuciążliwych – minimalnie 1 miejsce postojowe / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - miejsca postojowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg - na zasadach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się 1m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie będzie węższa niż 20 m, przy czym:
- dla działek wydzielanych na zapleczu działki bezpośrednio przylegającej do drogi, dojazd należy wyznaczyć o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
  - dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się 1m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie od 80 do 90 stopni, przy czym dla działek wydzielonych pod dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się od 30 do 90 stopni;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.
6. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji w zieleni**, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **US/Z 1.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia związane ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną, z wykluczeniem budynków;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:



- a) ze względu na zakaz lokalizacji budynków nie określa się parametrów dotyczących: powierzchni zabudowy, minimalnej liczby miejsc postojowych, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, linii zabudowy, geometrii dachu a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy;
- b) obsługa komunikacyjna poprzez teren oznaczony symbolem MN/U 1.01;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1000m<sup>2</sup>, przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się 1m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie będzie węższa niż 20 m, przy czym:
    - dla działek wydzielanych na zapleczu działki bezpośrednio przylegającej do drogi, dojazd należy wyznaczyć o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
    - dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się 1m,
  - c) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do linii rozgraniczających tereny komunikacji tj., kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie od 80 do 90 stopni, przy czym dla działek wydzielonych pod dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się od 30 do 90 stopni;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

7. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **WS 1.01, WS 1.02**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) wody powierzchniowe wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami mającymi na celu regulację cieku oraz ochronę przed powodzią – na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
  - b) obiekty i urządzenia drogowe tj.: mosty, przeprawy itp. – na zasadach określonych przez zarządcę cieku,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – na zasadach określonych przez zarządcę cieku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

8. Wyznacza się **tereny gruntów rolnych**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **R 1.01, R 1.02**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne z wykluczeniem zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną w tym urządzeniami melioracyjnymi, drenażu, itp, komunikacją wewnętrzną, urządzeniami pomocniczymi, zielenią – na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – ze względu na zakaz zabudowy nie określa się parametrów dotyczących: powierzchni zabudowy, minimalnej liczby miejsc postojowych, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, linii zabudowy, geometrii dachu a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

9. Wyznacza się **tereny gruntów rolnych - zadrzewionych**, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **RZ 1.01, RZ 1.02**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne zadrzewione z wykluczeniem zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną, komunikacją wewnętrzną, urządzeniami pomocniczymi, zielenią – na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – ze względu na zakaz zabudowy nie określa się parametrów dotyczących: powierzchni zabudowy, minimalnej liczby miejsc postojowych, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, linii zabudowy, geometrii dachu a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy;

- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

10. Wyznacza się teren zalesień, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **RL 1.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty wskazane do zalesienia z wykluczeniem zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną, komunikacją wewnętrzną, urządzeniami pomocniczymi, zielenią – na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - ze względu na zakaz zabudowy nie określa się parametrów dotyczących: powierzchni zabudowy, minimalnej liczby miejsc postojowych, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, linii zabudowy, geometrii dachu a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy;
- 4) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości - nie określa się;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

#### § 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

3. Wyznacza się teren komunikacji publicznej – drogi i ulice lokalne, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja publiczna – drogi i ulice klasy L wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 12 m,
  - b) szerokość jezdni minimalnie 6 m,
  - c) elementy układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowania, zjazdy i wjazdy należy realizować na zasadach określonych przez zarządcę drogi,
  - d) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających – trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
  - e) lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok, zieleni;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia, szerokość oraz kąt położenia granic - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

4. Wyznacza się teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDW 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalnie 4 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego - bez wydzielania jezdni oraz chodników,
  - c) dopuszcza się przekształcenie komunikacji wewnętrznej w komunikację publiczną – na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia, szerokość oraz kąt położenia granic - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

5. Wyznacza się tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDW 2.01, KDW 2.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo–jezdne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – jak dotychczas,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo–jezdnego - bez wydzielania jezdni oraz chodników,
  - c) dopuszcza się przekształcenie komunikacji wewnętrznej w komunikację publiczną – na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa,
  - d) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających – trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia, szerokość oraz kąt położenia granic - zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

### **Rozdział 3.**

#### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

##### **§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

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

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

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

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

- 1) dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny;
- 2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej, elektroenergetycznej w formie linii kablowych oraz napowietrznych – zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów zostaną określone w warunkach przyłączenia;
- 4) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, to jest wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. ze średniego na wysokie;
- 5) lokalizacja nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa;
- 6) nowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV i niskiego napięcia 0,4 kV należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe – zachowując charakter istniejącej sieci;
- 7) w przypadku budowy stacji 20/0,4 kV wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia przewiduje się stosowanie stacji prefabrykowanej kontenerowej lub słupowej – w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
- 8) w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV, należy przewidzieć wydzieloną działkę umożliwiającą jej budowę.

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

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

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

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

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

8. Dla całego obszaru w granicach opracowania przewiduje się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz powiązanie go z istniejącym systemem kanalizacji zbiorczej po rozbudowie. Dla terenów położonych poza zasięgiem historycznej powodzi, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe oraz inne rozwiązania zgodne z aktualnymi przepisami prawa.

9. W terenach położonych w zasięgu historycznej powodzi, przed realizacją inwestycji należy wykonać sieć wodno-kanalizacyjną i uzyskać warunki przyłączenia do sieci.

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

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

12. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia technicznego przebiegały w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do dróg terenach – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych – na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.

#### **Rozdział 4.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

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

1. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach **Parku Krajobrazowego „Chelmy”**. W związku z powyższym, na całym obszarze objętym planem miejscowym należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych aktach prawa, regulujące sposób zagospodarowania tych terenów, w szczególności planu ochrony parku.

2. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach **projektowanego SOO siedlisk Natura 2000 „Góry i Pogórze Kaczawskie”**. W związku z powyższym na całym obszarze objętym planem miejscowym przy prowadzeniu wszelkich działań należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych aktach prawa, regulujących zasady w granicach obszarów Natura 2000. Przy projektowaniu ewentualnych obiektów należy uznać priorytet ochrony siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.

3. Na obszarze objętym planem miejscowym, w terenach oznaczonych symbolem R 1.01, RZ 1.01, RZ 1.02 stwierdzono występowanie następujących **zwierząt objętych ochroną gatunkową: pachnica dębowa, modraszek nausitous, ślimak ostrokrawędzisty**. W rejonach występowania chronionych zwierząt obowiązują następujące zasady:

- 1) należy zachować nakazy i zakazy określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności z zakresu ochrony przyrody i środowiska, dotyczące m.in. możliwości, formy oraz sposobu wykorzystywania i przekształcania cennych elementów przyrodniczych;
- 2) w przypadku, gdy ochrona cennych elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawę szkód, w szczególności przez zastosowanie różnych metod kompensacji przyrodniczej – na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.

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

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

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

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

4. Dla obszarów sąsiadujących z wałami przeciwpowodziowymi obowiązują nakazy i zakazy określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności z zakresu gospodarki wodnej.

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

6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się następujące standardy akustyczne określone w aktualnych aktach prawa dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem US/Z – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 4) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

1. Wieś Kwietniki stanowi historycznie ukształtowany układ ruralistyczny o średniowiecznej metryce znajdujący się w wykazie zabytków wskazanych do wpisu do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Dla ww. układu ustala się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego - w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, dla której obowiązuje zasada, iż nową zabudowę należy kształtować w sposób nawiązujący do historycznej zabudowy wsi w zakresie sposobu kształtowania bryły oraz gabarytów.

2. Ustala się **granice strefy „K” ochrony krajobrazu**, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji dominant architektonicznych o gabarytach kolidujących z walorami okolicznego krajobrazu kulturowego, w tym konstrukcji wieżowych, wolno stojących nośników reklamowych, siłowni wiatrowych. Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznego kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali, materiałów wykończeniowych oraz bryły i formy architektonicznej.

## **Rozdział 5.**

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

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

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

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

1. Dopuszcza się prowadzenie zorganizowanej działalności inwestycyjnej w terenach mieszkalnictwa polegającej na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu, a następnie zainwestowaniu poszczególnych fragmentów zabudowy – zgodnie z zasadami określonymi w §3 niniejszej uchwały.

2. W terenie objętym planem miejscowym nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

#### **Rozdział 6. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 11.** Ustalenia końcowe

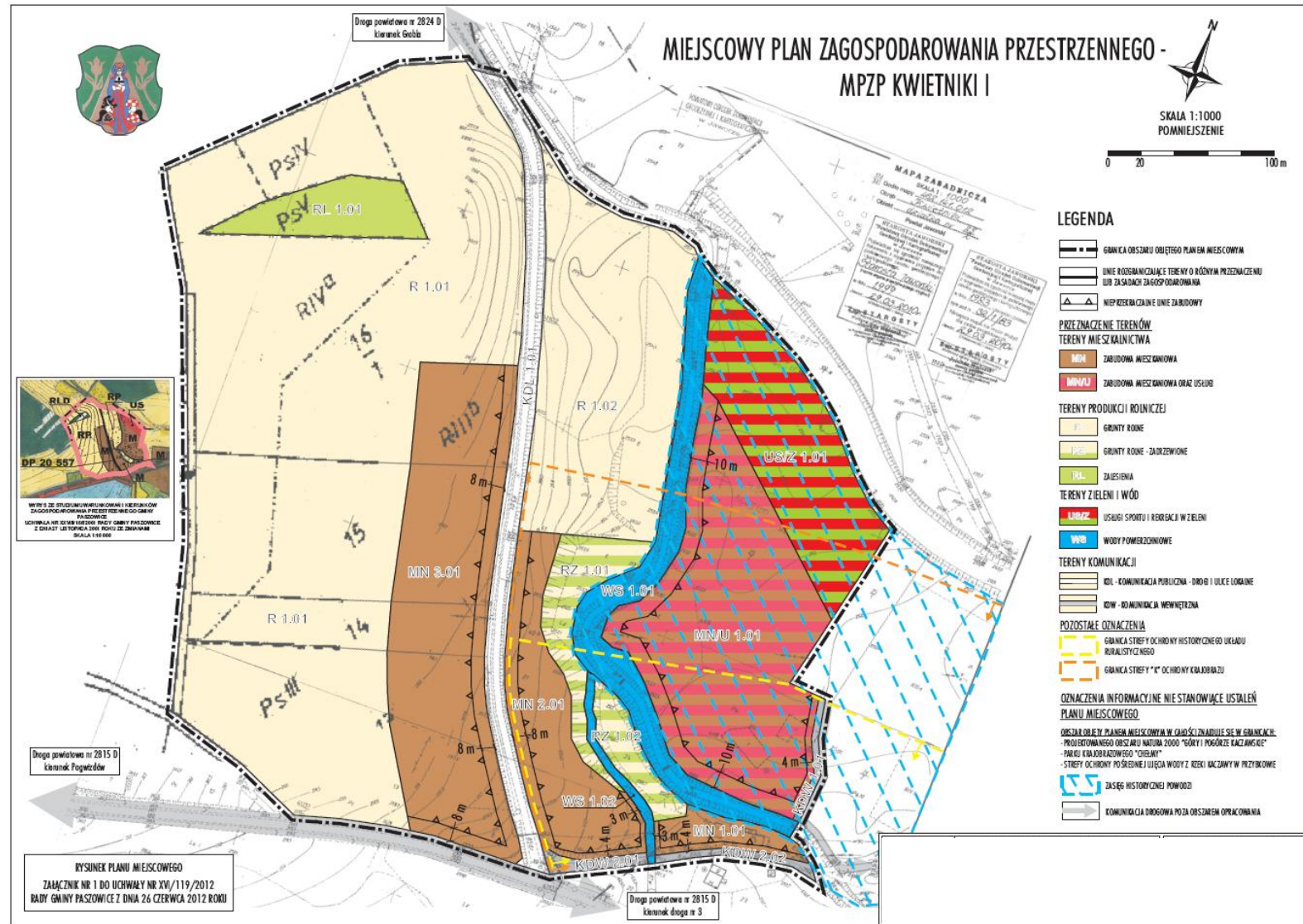
1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Paszowice.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Szczepan Eugeniusz Rojak*

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/119/2012  
Rady Gminy Paszowice z dnia 26 czerwca 2012 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/119/2012  
Rady Gminy Paszowice z dnia 26 czerwca 2012 r.

## **Rozstrzygnięcie**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części wsi Kwietniki - MPZP KWIETNIKI I**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Paszowice stwierdza, że w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części wsi Kwietniki, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 marca 2012 r. do 27 kwietnia 2012 r.

W związku z tym Rada Gminy odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/119/2012  
Rady Gminy Paszowice z dnia 26 czerwca 2012 r

## **Rozstrzygnięcie**

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

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

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