

**UCHWAŁA NR XVI/131/2015  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 22 grudnia 2015 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno,  
gmina Żarów.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2015 roku poz. 1515), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz.199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXV/185/2012 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 20 czerwca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żarów, Rada Miejska w Żarowie uchwała, **co następuje:**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1000. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

**§ 2. 1.** W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż), urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy; obiekty małej architektury, ogrody przydomowe i ogrodzenia.

**2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;
- 2) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabryko-wanych elementów betonowych;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonego na rysunku planu symbolem MN) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenów;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej;
- 4) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze objętym planem:**

- 1) nie stwierdzono występowania zabytków nieruchomych oraz zabytków archeologicznych, a także dóbr kultury współczesnej;
- 2) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, brak w obszarze objętym planem przestrzeni publicznych.

**6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu :** Dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się:

- 1) obowiązującą linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych, dla obiektów gospodarczych (w tym garaży) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy. Linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połączenia dachowe, przypory, itp.;
- 2) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe (mieszkalne), z możliwością częściowego lub całkowitego podpiwniczenia. Ustala się geometrię dachu: kąt nachylenia od 38° do 45°, dach dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 - 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku;
- 5) usytuowanie budynków kalenicą równoległą do drogi wewnętrznej KDW;
- 6) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną minimum 50% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
- 7) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż.

**7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:** Obszar objęty planem położony jest w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Tarnawka o kodzie PLRW600016134889, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od Pełcznicy do Bystrzycy (SO0812). Zgodnie z zapisami PGW i JCWP została oceniona jako naturalna o złym stanie, niezagrożona osiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ekologiczny.

**8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:** Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 900 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działek – 28,0 m z tolerancją 10%;
- 3) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.

**9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ponieważ nie występuje potrzeba ich ustalania.

**10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługę komunikacyjną terenu ustala się istniejącą drogą wewnętrzną (KDW);
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne,

- c) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, w okresie przejściowym dopuszcza się rozwiązanie lokalne (zbiorniki bezodpływowe, oczyszczalnie przydomowe),
- d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu,
- e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

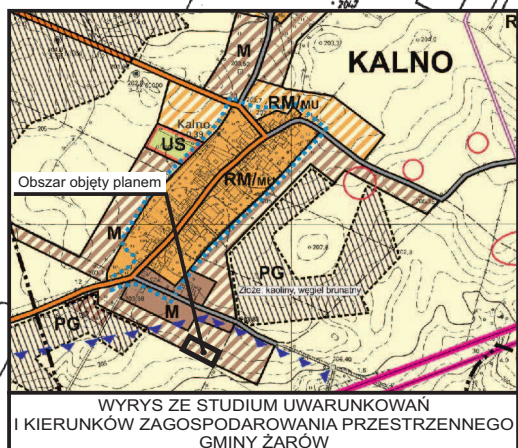
§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żarowie

**Roman Konieczny**

# wieś KALNO - GMINA ŻARÓW

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI KALNO



### LEGENDA

|   |   |
|---|---|
|   | GRANICA OPRACOWANIA PLANU                           |
| PRZEZNACZENIE TERENU:                   |   |
| <b>MN</b>                               | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ         |
| ZAGOSPODAROWANIE TERENU:                |   |
|   | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU |
|   | OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY                         |
| OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU: |   |
|   | ZASADA PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI                   |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <p>Woj.: dolnośląskie<br/>powiat: świdnicki<br/>gmina: Żarów<br/>obręb: KALNO<br/>Dz. 211</p> | <p><b>MAPA SYTUACYJNO – WYSOKOŚCIOWA</b><br/>skala 1 : 500<br/><b>dla celów planistycznych</b></p> <p>Wykonał: Mariusz Hasek – geodeta uprawniony<br/>upr. nr 14869 na podstawie mapy zasadniczej oraz<br/>operatu ewidencji gruntów wpisanego do Powiatowego<br/>Zasobu Geodezyjno – Kartograficznego w Świdnicy</p> <p>Arkusze mapy: 9, 10, 12</p> | <p>STAROSTA ŚWIDNICKI<br/>Powiatowe Biuro Geodezji i Katastru</p> <p>Poświadczam się zgodnie<br/>niniejszego dokumentu<br/>z oryginałem przyjętym<br/>do państwowego zasobu<br/>geodezyjnego<br/>i kartograficznego</p> <p>631-107/2011<br/>(nazwa organu pracodawcy/organu)</p> <p>w dniu 06.06.2011<br/>06.06.2011</p> <p>Z UP. STAROSTY<br/>MARIUSZ HASEK<br/>GEODETA</p> | <p>Aktualizację mapy wykonał<br/>w miesiącu – czerwiec 2011</p> <p>Usługi Geodezyjno-Kartograficzne i Doradztwo<br/>GEOLETR<br/>mgr inż. Mariusz Hasek<br/>58-100 Świdnica, K. Westerplatte 6B<br/>tel./fax 074 851-27-30 / 074 851 428 561<br/>NIP 884-101-510-01 / KRS 0000890365531</p> <p>w ramach zlecenia:<br/>DZ 6491 / 11<br/>KERG 681-107 / 11</p> |
|---|--|--|---|

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Żarowie z dnia .....

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/131/2015  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 22 grudnia 2015 r.

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

**1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.**

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 05.11.2015 r. do 26.11.2015 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 26.11.2015 r. Natomiast uwagi można było składać do 10.12.2015 r.

Nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie, jak również w trakcie dyskusji publicznej.

**2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Inwestycje, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy,  
a także ze środków zewnętrznych.

## Uzasadnienie

### PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów w aspekcie wymogów znowelizowanego brzmienia art. 15 ust. 1. u.p.z.p.

W związku z wejściem w życie z dniem 18 listopada 2015 r. obowiązku uzasadnienia projektu miejscowego planu, wprowadzonego poprzez znowelizowane brzmienie art. 15 ust. 1 u.p.z.p.. W wyniku przeprowadzonej analizy przyjętych w projekcie planu miejscowego rozstrzygnięć, w aspekcie sposobu realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 u.p.z.p., w tym uwzględnienia zwłaszcza:

- a) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- b) walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- f) walorów ekonomicznych przestrzeni;
- g) prawa własności;
- h) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- i) potrzeb interesu publicznego;
- j) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- k) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- l) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- m) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

należy stwierdzić, że prócz zagadnień, które nie znajdują odniesienia w przedmiotowym planie, pozostałe znalazły stosowne zapisy w tekście projektu planu, bądź zachowane zostały w procedurze.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, sporządzając dokonał analizy w kontekście interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przyjęte rozwiązania w pełni odzwierciedlają zamiar pozostawienia w maksymalnym stopniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania.

W związku z zamiarem lokalizowania pojedynczej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni winno nastąpić poprzez:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu [art. 2 pkt 1](#) ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem

wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy,

zostało spełnione w tym zakresie, w którym odnosi się do podmiotu objętego ustaleniami projektu planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń miejscowego planu nie będzie miała wpływu na finanse publiczne.

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr XXV/185/2012 z dnia 20 czerwca 2012 r. zobowiązała Burmistrza Miasta Żarów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane w art. 17 ust. 6 lit. a) i b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Był on również wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie, jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów.

Sporządził:

Ryszard Rybak – insp. ds. gospodarki przestrzennej i ochrony środowiska.