

**UCHWAŁA NR XXIII/184/2016  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 23 czerwca 2016 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 (Dz. U. z 2015 roku poz. 1515), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLVIII/383/2014 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 15 maja 2014 r. 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 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 zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

4. Rozstrzygnięcia o 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 3 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 3 nie są ustaleniami planu.

**§ 2.** 1. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej.

a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniająca zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie zabudowy wolnostojącej lub wbudowanej w budynek mieszkalny;

c) 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) **KDW** – droga wewnętrzna; szerokość w liniach rozgraniczających 5 m.

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

1) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

2) 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/U) 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 kształtowania krajobrazu:** 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.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 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.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, brak w obszarze objętym planem przestrzeni publicznych.

**7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu :**

Dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6,00 m od drogi wewnętrznej;
- 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.

**8. 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, niezagrażona osiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ekologiczny.

**9. 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;
- 3) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.

**10. Szczególne 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.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu ustala się istniejącą drogą wewnętrzną skomunikowaną z drogą gminną;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, możliwe rozwiązania lokalne,
  - c) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, 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.

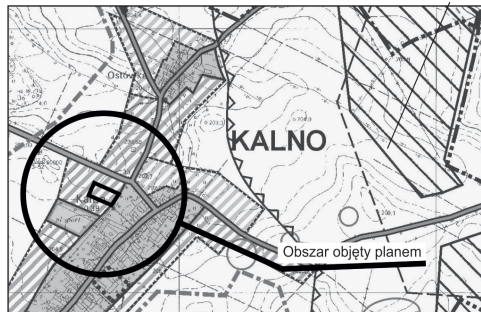
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żarowie

**Roman Konieczny**

# w. KALNO - gm. ŻARÓW

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

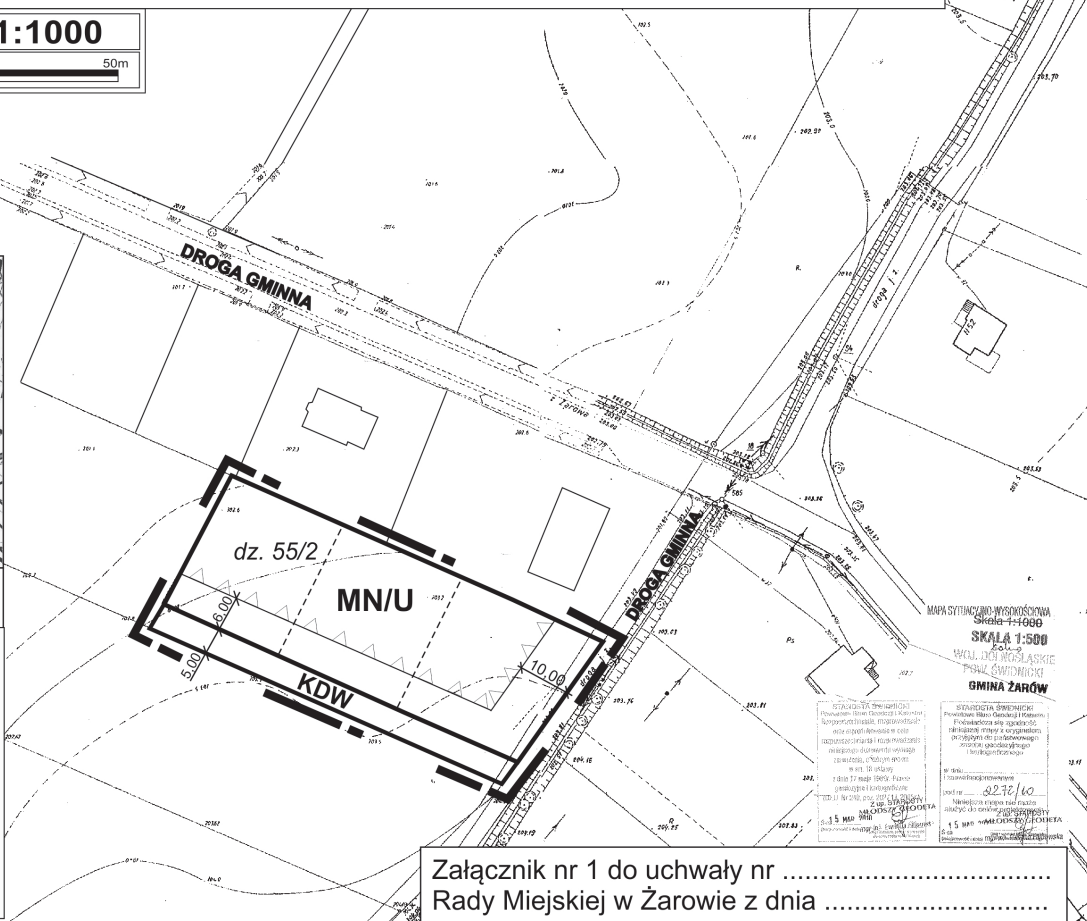
**SKALA 1:1000**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻARÓW

### LEGENDA

	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
<b>USTALENIA PLANU</b>	
<b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>	
<b>MN/U</b>	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ USŁUGOWEJ
<b>KDW</b>	- DROGA WEWNĘTRZNA
<b>ZAGOSPODAROWANIE TERENU</b>	
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	- NIEMPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
<b>OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU</b>	
	- ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI



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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/184/2016  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 23 czerwca 2016 r.

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

**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 28.04.2016 r. do 19.05.2016 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 19.05.2016 r. Natomiast uwagi można było składać do 02.06.2016 r.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/184/2016

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 23 czerwca 2016 r.

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

**1. 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.

Z dniem 18 listopada 2015r. obowiązuje uzasadnienie do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami znowelizowanej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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,

wymienione zagadnienia znalazły zapisy w tekście projektu planu, bądź zachowane zostały w procedurze.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, sporządzający dokonał analizy w kontekście interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszane w postaci wniosków, uwag i uzgodnień zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przyjęte rozwiązania w pełni odzwierciedlają interes publiczny i prywatny.

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

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania obciążenia transportem układu przestrzennego;
- b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom korzystanie z publicznego transportu zbiorowego;
- c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i

obiektów fizjograficznych (dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy; został spełniony warunek w tym zakresie - projektowane zagospodarowanie zlokalizowane jest w granicach jednostki osadniczej;

- na terenach położonych na obszarach innych niż w/w, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych 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 oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne niezbędne dla nowej, planowanej zabudowy, zostało spełnione w tym zakresie, w którym odnosi się do terenu objętego ustaleniami projektu planu miejscowego.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1, wraz z data uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2;**

Ustalenia miejscowego planu zgodne są z wynikami „Analizy i oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żarów” przyjętej zgodnie z załącznikiem do Uchwały Nr XLVIII/383/2014 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 15 maja 2014 r.

**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 XLVIII/383/2014 zobowiązała Burmistrza do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Kalno.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 kwietnia 2016 r. do 19 maja 2016 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 19 maja 2016 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie. Natomiast uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie do Burmistrza można było składać do dnia 2 czerwca 2016 r.

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

Sporządziła:

Sylwia Niedźwiecka - inspektor ds. gospodarki przestrzennej i ochrony środowiska



## **Uzasadnienie**

do uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi **Kalno, gm. Żarów.**

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr XLVIII/383/2014 z dnia 15 maja 2014 r. zobowiązała Burmistrza Miasta Żarów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w obszarze wsi Kalno.

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.

Było 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.

Sporządziła:

Sylwia Niedźwiecka – insp. ds. gospodarki przestrzennej i ochrony środowiska