

**UCHWAŁA NR III/10/2018  
RADY GMINY ZAWONIA**

z dnia 5 grudnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów położonych we wsi Kałowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XL/259/2017 z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Kałowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawonia przyjętego Uchwałą nr XXVI/182/2009 Rady Gminy Zawonia z dnia 26 listopada 2009 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr III/16/2011 z dnia 24 lutego 2011 r., Uchwałą nr IX/68/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r., Uchwałą nr IX/69/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r., Uchwałą nr IX/70/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r., Uchwałą nr XXI/170/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r., Uchwałą Nr XXI/171/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r., Uchwałą nr XXI/172/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r., Uchwałą nr XXVIII/220/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 26 września 2013 r., Uchwałą nr IX/64/2015 Rady Gminy Zawonia z dnia 22 lipca 2015 r. oraz Uchwałą nr XLVI/286/2018 Rady Gminy Zawonia z dnia 29 marca 2018 r., Rada Gminy Zawonia, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Kałowice, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;
- 2) 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

**§ 3.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

- 3) **elementy wyposażenia technicznego drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 5) **nieprzekraczalna linia 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,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
  - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
  - d) schodów do budynku, pochylni, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
  - e) ocieplenia;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe działce sposób ustalony planem;
- 8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 10) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany i zadaszenia, małą architekturę;
- 11) **usługi** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług sportu, turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, kultury i rozrywki, niepubliczne placówki oświatowe i opiekuńcze z zakwaterowaniem, publiczne placówki oświatowe i opiekuńcze z zakwaterowaniem; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 12) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) granica strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków;
- 7) wymiary.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **zabudowa usługowa** - tereny, na których zlokalizowano usługi;
- 3) **drogi publiczne klasy lokalnej** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **drogi publiczne klasy dojazdowej** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 6.** Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 8,0 m, 6,0 m w miejscach wskazanych na rysunku planu od granicy obszaru objętego planem,
  - b) 6,0 m od terenu IKD-D;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

**§ 8.** Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:

- 1) zachowanie istniejących parametrów;
- 2) remont, przebudowę;
- 3) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały;
- 4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§ 9.** Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

**§ 10. 1.** Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 4) wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić ciąg ekologiczny o szerokości 1,5 metra po każdej stronie cieku z obowiązującym zakazem zabudowy budynkami;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) MN jako tereny pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) U jako tereny pod szpitale i domy opieki społecznej.

**§ 11. 1.** Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego miejscowości, ujętego w wykazie zabytków nieruchomych, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń działu 3 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń);

- 2) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 3) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabudowy, zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- 4) nowa zabudowa winna być wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów;
- 5) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
  - a) budynki jedno- lub dwukondygnacyjne (z drugą kondygnacją na poddaszu),
  - b) wysokość zabudowy do 9 m,
  - c) bryła na planie wydłużonego prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy - np. ganek bądź garaż),
  - d) konstrukcja budynków murowana, elewacje tynkowane (wyklucza się jaskrawą kolorystykę);
  - e) dla mniejszych budynków gospodarczych (wysokość poniżej 4 m) dopuszcza się konstrukcję drewnianą,
  - f) dach stromy, dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia w przedziale od 30° do 45°,
  - g) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym z wykończeniem matowym,
  - h) zakaz stosowania blachy i blachodachówki,
  - i) zakaz wprowadzania portyków, przypór, kolumn, bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej i gospodarczej, powstałej przed 1945 r.;
- 6) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, stosowania betonowych przęseł ogrodzeń oraz lokalizacji budynków blaszanych i obiektów wykonanych z prefabrykatów.

§ 12. 1. Ustala się strefę OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki:
  - a) nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej na terenie MN,
  - b) nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej na terenie MN,
  - c) nie mniejsza niż 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej na terenach MN i U;
- 2) szerokość frontu działki:
  - a) nie mniejsza niż 15 m dla zabudowy wolno stojącej na terenie MN,
  - b) nie mniejsza niż 10 m dla zabudowy bliźniaczej na terenie MN,
  - c) nie mniejsza niż 5 m dla zabudowy usługowej na terenach MN i U;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub zagospodarowanie na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;

- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §15;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 6) lokalizację stacji transformatorowych w obudowie betonowej-prefabrykowanej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

**§ 15.** Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW;
- 2) nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

**§ 16. 1.** Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony na rysunku planu symbolami KD-L, KD-D.

2. W zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

- 1) otwarte parkingi terenowe;
- 2) garaże wbudowane lub wolnostojące.

3. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na pozostałych terenach w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15;
  - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

4. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe**

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w odrębnym budynku, zajmujące nie więcej niż 5% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dla terenu położonego w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamym z historycznym układem ruralistycznym, wysokość budynku nie większa niż 9 m;

4) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) sidingu;

5) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, z zastrzeżeniem §11;

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w ramach zabudowy bliźniaczej;

2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 6 m, z zastrzeżeniem §11;

3) dla terenu położonego w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamym z historycznym układem ruralistycznym budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy z dachem jak dla budynku mieszkalnego;

4) dla terenu położonego poza strefą B ochrony konserwatorskiej tożsamą z historycznym układem ruralistycznym dachy jednospadowe lub płaskie, dla budynków o których mowa w pkt 2.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urządzenie nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;

2) dla usług urządzenie nie mniej niż 1 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, wliczając w to garaż.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z drogi publicznej położonej poza granicami obszaru objętego planem oraz z terenu IKD-D.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: usługi.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) dla terenu położonego w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamym z historycznym układem ruralistycznym, wysokość budynku nie większa niż 9 m;

3) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, z zastrzeżeniem §11.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dla terenu położonego poza strefą B ochrony konserwatorskiej dopuszcza się dach płaski na części budynku, nie większej niż 10% powierzchni dachu.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,2;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

7. W zakresie miejsc do parkowania obowiązuje urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania, wliczając w to garaż.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem oraz z terenu 1KD-L.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 2) droga klasy lokalnej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy wyposażenia technicznego drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-D** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość 15,0 m;
- 2) droga klasy dojazdowej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy wyposażenia technicznego drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

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

Przewodnicząca  
Rady Gminy Zawonia  
*[Podpis]*  
Grazyna Ogrodowicz-Nitka





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenów położonych we wsi Kałowice

**RYСУNEK PLANU**

**SKALA 1:1000**

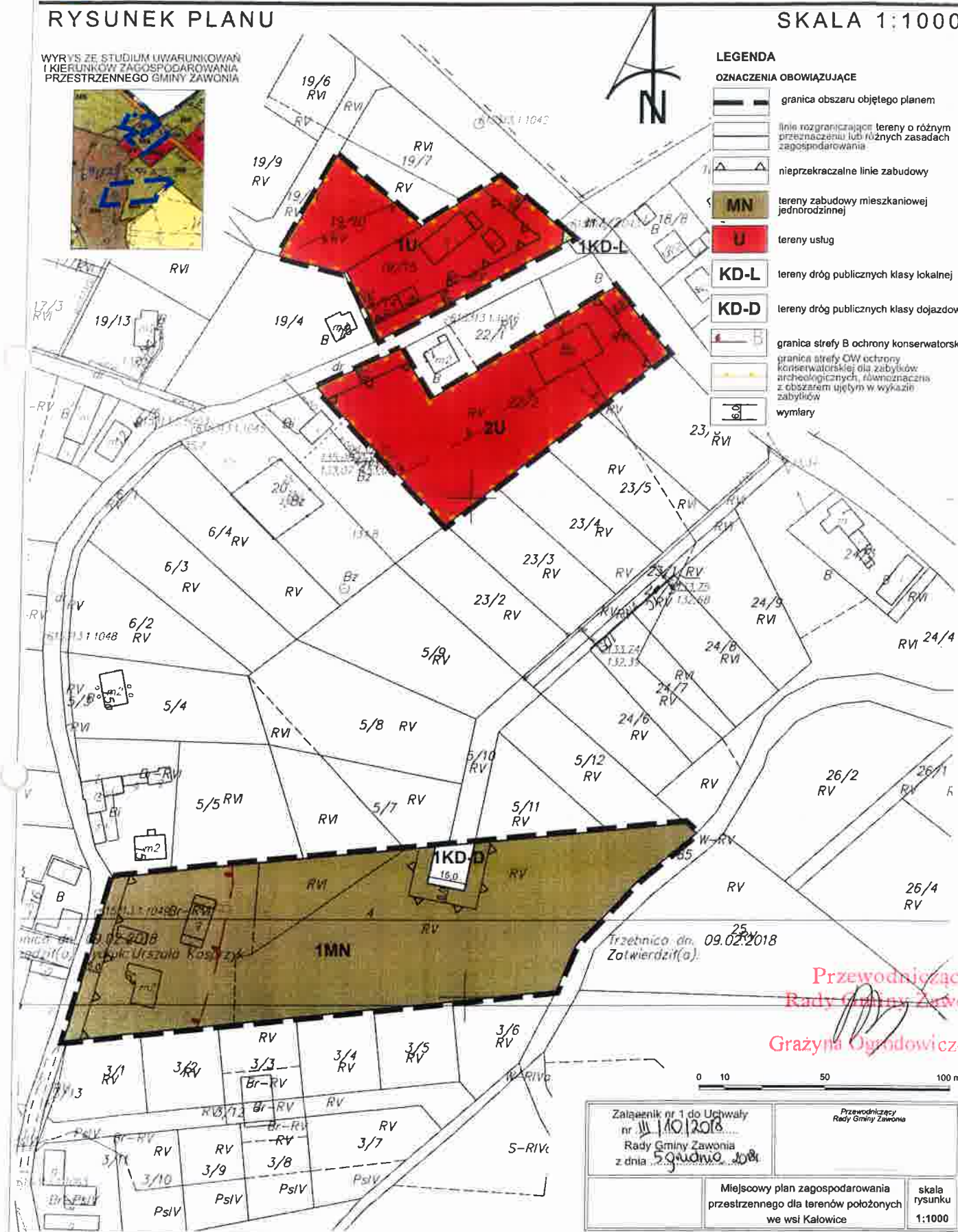
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAWONIA



**LEGENDA**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U tereny usług
- KD-L tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KD-D tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- granica strefy B ochrony konserwatorskiej
- granica strefy CWV ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równocześnie z obszarem ujętym w wykazie zabytków
- wymiary



Przewodnicząca  
Rady Gminy Zawonia

Grażyna Ogrodnicz-Nitka

Załącznik nr 1 do Uchwały  
nr 110/2018  
Rady Gminy Zawonia  
z dnia 5 grudnia 2018 r.

Przewodniczący  
Rady Gminy Zawonia

Miejscowy plan zagospodarowania  
przestrzennego dla terenów położonych  
we wsi Kałowice

skala  
rysunku  
1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/10/2018

Rady Gminy Zawonia

z dnia 5 grudnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu dla terenów położonych we wsi Kałowice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) Rady Gminy Zawonia, stwierdza, że w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Kałowice, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 września 2018 r. do 17 października 2018 r.

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

Przewodnicząca  
Rady Gminy Zawonia  
  
Grażyna Ogrodniewicz-Nitka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/10/2018

Rady Gminy Zawonia

z dnia 5 grudnia 2018 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**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) Rada Gminy Zawonia stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy;
- 1) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Zawonia  
  
Grażyna Ogrodowicz-Nitka

## UZASADNIENIE

### do uchwały nr III/10/2018 Rady Gminy Zawonia z dnia 5 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Kałowice

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Zawonia jest wynikiem realizacji Uchwały Nr XL/259/2017 z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Kałowice.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, tereny dróg publicznych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje. Postanowieniem nr 518/2018 z dnia 26 lipca 2018 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu. Projekt planu został zmieniony zgodnie z określonym w ww. postanowieniu warunkiem w zakresie zmiany granic strefy B ochrony konserwatorskiej ustalonej dla terenu historycznego układu ruralistycznego miejscowości, ujętego w wykazie zabytków nieruchomych, a następnie ponownie przekazany do uzgodnienia do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 17.09.2018 r. do 17.10.2018 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 16.10.2018 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

##### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.

##### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

##### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego planem. W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaistniała konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia

gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- granicy strefy B ochrony konserwatorskiej;
- granicy strefy OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Plan obejmuje tereny częściowo zainwestowane, położone wśród obszarów intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ustalenia planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

**7) Prawo własności**

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

**9) Potrzeby interesu publicznego**

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg publicznych i infrastruktury należących do zadań własnych gminy. Miejscowy plan ze względu na swój zakres nie przewiduje nowych dróg publicznych ani wewnętrznych, uwzględnia jedynie fragment istniejącej drogi oraz zakończenie planowanej w miejscowym planie drogi dojazdowej w formie sięgacza. Nie zaszła potrzeba wyznaczania dodatkowych dróg wewnętrznych. Tereny objęte granicami planu bezpośrednio przylegają do istniejących dróg publicznych.

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

**11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem**

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

**12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

**13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego oraz dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Kałowice obejmującej w części tereny uzupełniające istniejący i planowany układ dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zawonia i ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 – 2016 wraz z opracowaniem programu ich sporządzenia”, przyjętej uchwałą nr XXVII/163/2016 Rady Gminy Zawonia z dnia 1 grudnia 2016 r.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie z nieznacznymi wydatkami związanymi z kosztami sporządzenia planu oraz obsługi procesu inwestycyjnego. Przewidywane wpływy do budżetu gminy przewyższą wydatki. Najistotniejszymi wydatkami gminy będą koszty budowy dróg. Szacowany wpływ z obszaru objętego planem w skali okresu prognozy będzie związany z wpływami odpowiednio z: podatków od budynków (powierzchni użytkowej), podatków od nieruchomości gruntowych oraz opłat planistycznych.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym a także zapewni optymalne warunki rozwoju lokalnej społeczności.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Kałowice, jest zgodna z polityką przestrzenną gminy Zawonia oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności

z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Zawonia uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Kałowice.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Zawonia  
  
Grazyna Ogrodowicz-Nitka