

**UCHWAŁA NR XLI/324/2014
RADY MIEJSKIEJ W WOLBORZU**

z dnia 26 lutego 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy
Wolbórz w miejscowości Wolbórz dla terenu położonego pomiędzy ul. Kitowicza, ul.
Świętokrzyską, ul. Modrzewskiego, ul. Polną oraz obwodnicą Wolborza.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012r., poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318), w związku z Uchwałą Nr XXI/188/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 21 czerwca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Wolbórz w miejscowości Wolbórz dla terenu położonego pomiędzy ul. Kitowicza, ul. Świętokrzyską, ul. Modrzewskiego, ul. Polną oraz obwodnicą Wolborza, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolbórz, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/159/12 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012r., uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wolborza, obejmujący obszar o powierzchni około 74ha, ograniczony:

- 1) od strony zachodniej – projektowaną obwodnicą Wolborza;
- 2) od strony północnej – ulicą Kitowicza i ulicą Świętokrzyską;
- 3) od strony wschodniej – ulicą Modrzewskiego;
- 4) od strony południowej – ulicą Polną.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy,

minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabaryty budynków;

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości oraz pokrycia dachów;
- 13) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej. Nie zachodzą także przesłanki do ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia pozostałych regulacji wymienionych w art. 15, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) akcent urbanistyczny;
- 7) zabudowa pierzejowa;
- 8) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 10) granica strefy „W” ochrony archeologicznej;
- 11) granica strefy „OW” ochrony archeologicznej;
- 12) granica strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 13) krajobrazowe wglądy widokowe objęte ochroną.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 2) planie – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647, tekst jednolity z późn. zm.);
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 7) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 60% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów w jej granicach;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej frontowej ściany budynku;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2m;
- 11) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć nośniki reklamowe, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 3m;
- 12) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, parkingi, garaże, place pod śmietniki, miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, zadaszenia, tarasy, wiaty, budynki gospodarcze obsługujące funkcję mieszkaniową i usługową oraz zieleń i budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe; obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej;
- 13) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć zarówno sieci i obiekty, jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 14) wysokości obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego mierzoną od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu przekrycia obiektu budowlanego lub najwyższego położonego punktu konstrukcji obiektu budowlanego;
- 15) zabudowie pierzejowej - należy przez to rozumieć zwartą zabudowę wzdłuż obowiązującej linii zabudowy z możliwością pozostawienia niezbędnych bramowych przejść, przejazdów lub wysokich ogrodzeń;
- 16) usługach lub zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć inwestycje o charakterze usługowym z zakresu: usług kultury, nauki, oświaty i kształcenia, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej,

administracji, finansów, ubezpieczeń, bezpieczeństwa i porządku publicznego, obsługi firm i klienta, turystyki, gastronomii, rozrywki, sportu, rekreacji, łączności, komunikacji, obsługi pojazdów samochodowych, handlu oraz rzemiosła usługowego, naprawczego oraz produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, które mogą występować w danym terenie funkcjonalnym bez ograniczeń, o ile w dalszych ustaleniach planu nie zostaną określone szczegółowe zasady lub warunki ich występowania.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej – M/U;
- 3) teren usług – U;
- 4) teren produkcyjno-przemysłowe i magazynowe – P;
- 5) tereny rolnicze – R;
- 6) lasy – ZL;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych – KDW.

§ 6. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z którymi:

- 1) ustala się przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu w odniesieniu do budynków nowych, wymienianych na nowe oraz rozbudowywanych;
- 2) nakazuje się dostosowanie obiektów użyteczności publicznej dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu:
 - a) realizację kondygnacji podziemnych,
 - b) nadbudowę z zachowaniem wysokości określonej w planie,
 - c) rozbudowę, przebudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały, które nie spełniają warunków określonych w planie;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
 - a) składów organizowanych na otwartej przestrzeni,
 - b) obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,
 - c) obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich.

§ 7. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej, dróg publicznych,

- b) realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości,
 - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyłączeniem prac związanych z budową obiektów kubaturowych,
 - d) prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe;
- 2) nakazuje się:
- a) stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) uszczelnienia nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi oraz odprowadzenia wód z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn,
 - c) zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczanej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone przed podjęciem działalności inwestycyjnych, a następnie odpowiednie zagospodarowanie tej warstwy,
 - d) urządzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych,
 - e) przy remoncie istniejących, a także przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi, utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią, w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub pasa trawnika;
- 3) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem z uwagi na lokalizację całego obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – Niecka Łódzka:
- a) ustala się wymóg zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu w przypadku realizacji obiektów związanych z obsługą dróg i parkingów,
 - b) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się usuwanie albo przemieszczanie mas ziemnych, w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi oraz nie naruszy stosunków wodnych w sąsiedztwie;
- 5) wskazuje się tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu, określonym przepisami odrębnymi o ochronie środowiska:
- a) tereny oznaczone symbolami MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolami M/U oraz U (ze względu na dopuszczalne przeznaczenie mieszkaniowe), zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 6) ochronie podlegają następujące elementy zagospodarowania przestrzennego kształtujące krajobraz kulturowy:
- a) zieleń związana z ekosystemami cieków naturalnych,
 - b) szpalery drzew, w tym wzdłuż historycznych układów drogowych,
 - c) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.
- § 8.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) obejmuje się ochroną obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków posiadające wysokie wartości kulturowe, oznaczone na rysunku planu:

- a) ul. Garncarska – dom, 2 poł. XIX - pocz. XX w., drewniany,
 - b) ul. Kitowicza - kapliczka rz.-kat., 1955 r., murowany,
 - c) ul. Kitowicza – kuźnia, 2 poł. XIX - pocz. XX w., drewniany,
 - d) ul. Kitowicza 23 – dom, 2 poł. XIX - pocz. XX w., drewniany,
 - e) ul. Kitowicza 49 – dom, 2 poł. XIX - pocz. XX w., drewniany,
 - f) ul. Modrzewskiego – dom, 2 poł. XIX - pocz. XX w., murowany,
 - g) ul. Modrzewskiego 02 – dom, 2 poł. XIX - pocz. XX w., murowany,
 - h) ul. Modrzewskiego/Świętokrzyska – dom, 2 poł. XIX - pocz. XX w., murowany,
 - i) ul. Świętokrzyska 5? – dom, 2 poł. XIX - pocz. XX w., murowany,
 - j) ul. Świętokrzyska 6-8 – dom, 2 poł. XIX - pocz. XX w., murowany;
- 2) dla obiektów o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia i wymogi ich ochrony:
- a) nakaz zachowania historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak typ i kolor pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji,
 - b) nakaz utrzymania historycznego detalu architektonicznego,
 - c) nakaz zachowania kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie należy dostosować do charakteru budynku,
 - d) wymóg stosowania kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - e) nakaz projektowania i montowania elementów napowierzchniowych instalacji technicznych z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
 - f) wymóg prowadzenia wszelkich prac przy obiektach zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków;
- 3) w granicach oznaczonych na rysunku planu, ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, którą obejmuje się fragment w północno wschodniej części planu, dla której obowiązują:
- a) wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego tj: linii zabudowy, kompozycji: wewnątrz urbanistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy,
 - b) wymóg zachowania historycznych nawierzchni,
 - c) wymóg poddania restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach zabytkowych, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - d) wymóg uwzględnienia istniejących już związków przestrzennych i planistycznych,
 - e) wymóg uwzględnienia warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - f) wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną, w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,

- g) kształtowanie elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, materiałów elewacyjnych (tynk, cegła),
 - h) usunięcie lub w uzasadnionych przypadkach poddanie odpowiedniej przebudowie, elementów dysharmonizujących, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
 - i) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał, wysokość - w nawiązaniu do historycznych ogrodzeń,
 - j) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub na otaczającym go obszarze element obcy, dopuszcza się nieagresywne w formie tablice informacyjne z nazwą firm lub określeniem rodzaju prowadzonej działalności bądź informacjami o walorach historycznych i zabytkowych obiektu, w wyznaczonych na to miejscach,
 - k) prowadzenia wszelkich prac przy obiektach zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków;
- 4) wyznacza się strefa „E” ochrony ekspozycji, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:
- a) ochrona właściwej ekspozycji zespołów lub obiektów zabytkowych,
 - b) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - c) wymóg zharmonizowania gabarytów zabudowy z zespołem zabytkowym poprzez ograniczenie lub wykluczenie zabudowy, oraz zachowanie krajobrazowych wglądów widokowych objętych ochroną, wyznaczonych na rysunku planu,
 - d) zieleni wysoką należy lokalizować z uwzględnieniem chronionej ekspozycji widokowej;
- 5) na terenie objętym planem znajdują się stanowiska wpisane do wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu:
- a) AZP - 72-55/49-18 – osada, późne średniowiecze,
 - b) AZP - 72-55/51-20 – osada, późne średniowiecze,
 - c) AZP - 72-55/54-23 – zamek, późne średniowiecze,
 - d) AZP - 72-55/60-27 – osada, późne średniowiecze;
- 6) w obrębie stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obszary stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
- 8) wyznacza się strefę „W” ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakaz zabudowy,
 - b) obowiązek prowadzenia prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę „OW” ochrony archeologicznej, w której w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: KDL i KDD stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 10. W zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:
 - a) wyższych niż 1,6m od strony dróg,
 - b) pełnych, w tym z prefabrykatów betonowych,
 - c) z blachy;
- 2) dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w formie: tablicy reklamowej, szyldu reklamowego, reklamy podświetlanej, słupa ogłoszeniowego i reklamy remontowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) w formie reklam wielkogabarytowych,
 - b) w formie reklam świetlnych emitujących zmienne obrazy,
 - c) w formie wolnostojących reklam świetlnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio w niej z uwzględnieniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 5) zakazuje się stosowania paneli z tworzyw sztucznych („siding”) w okładzinach elewacji budynków.

§ 11. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 800m² dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 600m² dla segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - c) 1000m² dla zabudowy usługowej, przemysłowej, produkcyjnej lub magazynowej;
- 3) szerokość frontu nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 18m dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 15m dla segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - c) 20m dla zabudowy usługowej, przemysłowej, produkcyjnej lub magazynowej;
- 4) dopuszcza się kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 5) dopuszcza się, w szczególnych przypadkach, odstępstwo od ustalenia zawartego w pkt 2-4, jeżeli jest to uzasadnione warunkami terenowymi, jednak nie więcej niż o 5% lub dla powiększenia nieruchomości sąsiedniej;
- 6) ustalenia, o których mowa w pkt 2-4, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną, taką jak: trafostacja, przepompownia ścieków oraz pod komunikację wewnętrzną.

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych R;

- 2) usala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych ZL i WS, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących lasów oraz wód;
- 3) dla istniejących i projektowanych sieci, należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, w obrębie których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w odległości 3m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem WS dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń, z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, poza jezdniami;
- 2) w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się ich lokalizację pod jezdnią lub na innych terenach, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci;
- 3) ustala się zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej, w zależności od potrzeb, na zasadach określonych przez dysponentów sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, a w przypadku jej wystąpienia, należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z właściwym dysponentem sieci;
- 5) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować pasy eksploatacyjne i strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się:
 - a) realizację na terenie nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej lub przebudowę, rozbudowę istniejących,
 - b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, na warunkach ustalonych z dysponentem danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich,
 - c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynikają z rysunku planu,
 - d) wydzielenie działek na terenach o innym przeznaczeniu na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

2. W zakresie systemu komunikacji obszaru objętego planem:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez niewyznaczone graficznie na rysunku planu:
 - a) drogi wewnętrzne, o minimalnej szerokości 8m lub,
 - b) drogi pieszo – jezdne, o minimalnej szerokości 6m;
- 2) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych;
- 3) uzyskanie trójkątów widoczności o wymiarach minimum 5m x 5m na skrzyżowaniach dróg;
- 4) dopuszcza się organizowanie parkingu przyulicznego w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i dróg pieszo – jezdnych;

5) w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego nakazuje się kompleksową budowę sieci uzbrojenia technicznego.

3. W zakresie systemu parkowania:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z istniejącej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej rozdzielczej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się wyposażenie przewodów wodociągowych w hydranty;
- 4) w wypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dla celów produkcyjnych, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnego ujęcia wód podziemnych, przy zachowaniu warunków określonych przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;
- 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni o trwałej nawierzchni, w tym dróg, placów i parkingów do istniejącej, przebudowywanej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) na pozostałych terenach dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do nowej, rozbudowywanej i przebudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do gruntu lub do cieków wodnych,
 - c) magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę przepompowni wód oraz innych urządzeń związanych z kanalizacją deszczową;
- 5) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych lub odparowujących na wodę opadową i roztopową.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) w przypadku budowy nowych linii elektroenergetycznych lub wymiany istniejących ustala się realizację tej sieci jako kablowej podziemnej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej z istniejącej, przebudowywanej i rozbudowywanej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zbiorniki gazu.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń i o wysokiej sprawności - minimum 75%;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, o mocy poniżej 100kV.

11. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci, w tym również takich jak: telefoniczne, alarmowe, szerokopasmowe, internet, telewizja kablowa, itp.;
- 2) na terenach, na których w ramach przeznaczenia podstawowego ustalono zabudowę mieszkaniową, dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się, że wysokość urządzenia lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 40% wysokości tych budynków lub budowli.

12. W zakresie melioracji szczegółowej:

- 1) wskazuje się orientacyjny zasięg terenów zmeliorowanych, oznaczony na rysunku planu;
- 2) w celu ochrony urządzeń melioracyjnych ustala się:
 - a) w rozwiązaniach projektowych należy uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić rozwiązanie kolizji z urządzeniami melioracyjnymi w sposób umożliwiający ich prawidłowe działanie oraz właściwe warunki odwodnienia terenu;
 - b) w przypadku konieczności naruszenia istniejących ciągów drenarskich należy zastosować rozwiązania zapewniające ich drożność i prawidłowe działanie;
 - c) w przypadku uszkodzenia ciągów drenarskich należy powiadomić zarządcę sieci drenarskiej a następnie dokonać naprawy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 0,1% dla terenów: R, ZL, WS, KDL, KDD, KDW;
- 2) 20% dla terenów: MN, M/U, U, P.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) zielenć urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) kształtowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – jako wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;

- 3) wysokość budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, nie może przekraczać 9m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 5m;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy lokalnej, dojazdowej lub drogi wewnętrznej;
- 6) dla budynków istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały, wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w pkt 5, dopuszcza się:
 - a) remont, nadbudowę oraz przebudowę, także poza tą linią zabudowy,
 - b) rozbudowę, z zachowaniem wyznaczonej linii zabudowy;
- 7) dach:
 - a) dwu- lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych,
 - b) o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - c) z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych,
 - d) kryty dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, w tym blachodachówką i dachówką bitumiczną, w odcieniach koloru ceglastego, grafitowego lub brązowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy na powierzchni działki, nie może przekroczyć 30%;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki, na terenach nowej zabudowy, należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,9;
- 4) w zakresie parametrów nowowydzielanych działek budowlanych, określa się minimalną powierzchnię wydzielanej działki:
 - a) 800m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 600m² dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;
- 5) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 7) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem:
 - a) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, dla każdego lokalu mieszkalnego,
 - b) dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce postojowe dla rowerów na każde rozpoczęte 20m² powierzchni użytkowej usług.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1M/U, 2M/U, 3M/U, 4M/U, 5M/U, 6M/U, 7M/U, 8M/U - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

- c) usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) kształtowanie budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – jako wolnostojących lub bliźniaczych, lub w układzie zabudowy pierzejowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 3) wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego, nie może przekraczać:
 - a) na terenie 1M/U - 7m,
 - b) na pozostałych terenach – 9m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 5m;
- 5) obowiązująca linia zabudowy na terenie 1M/U i 2M/U, określona jak na rysunku planu, tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu oraz ulic, znajdujących się poza granicami opracowania planu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu:
 - a) tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu oraz ulicy, znajdującej się poza granicami opracowania planu,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy lokalnej, dojazdowej lub drogi wewnętrznej,
 - c) w odległości 5m od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku WS;
- 7) dla budynków istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały, wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w pkt 6, dopuszcza się:
 - a) remont, nadbudowę oraz przebudowę, także poza tą linią zabudowy,
 - b) rozbudowę, z zachowaniem wyznaczonej linii zabudowy;
- 8) dla budynków usługowych, istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały, na terenie oznaczonym symbolem 3M/U, dopuszcza się nadbudowę do wysokości 11m;
- 9) w zabudowie pierzejowej i frontowej dach:
 - a) dwuspadowy, o połaciach symetrycznych, w układzie kalenicowym,
 - b) o kącie nachylenia połaci:
 - od 40° do 45° w zabudowie parterowej,
 - od 25° do 30° w zabudowie dwukondygnacyjnej,
 - c) z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych,
 - d) kryty dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, w tym blachodachówką i dachówką bitumiczną, w odcieniach koloru ceglastego, grafitowego lub brązowego;
- 10) w pozostałej zabudowie dach:
 - a) dwu- lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych,

- b) o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- c) z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych,
- d) kryty dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, w tym blachodachówką i dachówką bitumiczną, w odcieniach koloru ceglastego, grafitowego lub brązowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy na powierzchni działki, nie może przekroczyć 45%;
- 2) co najmniej 45% powierzchni działki, na terenach nowej zabudowy, należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 1,1;
- 4) w zakresie parametrów nowowydzielanych działek budowlanych, określa się minimalną powierzchnię wydzielanej działki:
 - a) 1000m² dla zabudowy usługowej,
 - b) 800m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - c) 600m² dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;
- 5) obowiązuje utrzymanie akcentu urbanistycznego w formie kapliczki, na terenie 4M/U, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 6) obsługa komunikacyjna od strony przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 8) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem:
 - a) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, dla każdego budynku mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce postojowe dla rowerów na każde rozpoczęte 20m² powierzchni użytkowej usług.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, 2U, 3U, 4U - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) zieleni urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego nie może przekraczać trzech;
- 2) wysokość budynku usługowego nie może przekraczać 10m;

- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, nie może przekraczać 9m;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości 6m:
 - a) od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej,
 - b) od projektowanej obwodnicy Wolborza, znajdującej się poza granicami opracowania planu;
- 7) dla budynków istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały, wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w pkt 6, dopuszcza się:
 - a) remont, nadbudowę oraz przebudowę, także poza tą linią zabudowy,
 - b) rozbudowę, z zachowaniem wyznaczonej linii zabudowy;
- 8) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów;
- 9) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących, zgodnie z ustaleniami planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy na powierzchni działki, nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki, na terenach nowej zabudowy, należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 2,0;
- 4) w zakresie parametrów nowowydzielanych działek określa się minimalną powierzchnię wydzielanej działki: 1000m²;
- 5) obsługa komunikacyjna od strony przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 7) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce postojowe dla rowerów na każde rozpoczęte 20m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, dla każdego budynku mieszkalnego.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno-przemysłowa i magazynowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) zieleni urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynku produkcyjno-przemysłowego, magazynowego lub usługowego nie może przekraczać 15m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu w odległości 5m od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku WS,
- 4) dla budynków istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały, wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w pkt 3, dopuszcza się:
 - a) remont, nadbudowę oraz przebudowę, także poza tą linią zabudowy,
 - b) rozbudowę, z zachowaniem wyznaczonej linii zabudowy;
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy na powierzchni działki, nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki, na terenach nowej zabudowy, należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 2,0;
- 4) obsługa komunikacyjna od strony przyległych terenów dróg publicznych;
- 5) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 6) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce na 4 zatrudnionych.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) obowiązuje zakaz likwidacji istniejących urządzeń melioracji szczegółowej;
- 3) obowiązuje zakaz likwidacji istniejących zadrzewień;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżki pieszo rowerowej, orientacyjnie wskazanej na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację akcentu urbanistycznego na terenie 2R, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się wyeksponowanie pozostałości późnośredniowiecznego zamku, będącego stanowiskiem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL ustala się przeznaczenie: las.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących lasów.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących wód;
- 2) dopuszcza się lokalizację kładki, w ramach ścieżki pieszo rowerowej, orientacyjnie wskazanej na rysunku planu.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy lokalnej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
 - a) dla 1KDL – od 12m do 15m,
 - b) dla 2KDL – w granicach istniejących działek ewidencyjnych, od 7m do 12m,
 - c) dla 3KDL – 12m, z lokalnymi poszerzeniami do 24m, w rejonie skrzyżowania.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 5KDD, 11KDD ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, w granicach istniejących działek ewidencyjnych:
 - a) dla 1KDD - od 5m do 8m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) dla 5KDD - od 5m do 5,5m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) dla 11KDD - od 6m do 8m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 3KDD, 4KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, jak na rysunku planu;
- 3) obowiązek lokalizacji placu manewrowego, o szerokości 15m, dla drogi 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDD ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, jak na rysunku planu;
- 3) obowiązek lokalizacji zieleni przyulicznej.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 3KDW ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, jak na rysunku planu;
- 2) możliwość realizacji jako ulicy jednoprzestrzennej.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDW, 4KDW, 5KDW ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, w granicach istniejących działek ewidencyjnych, od 4m do 6m;
- 2) możliwość realizacji jako ulicy jednoprzestrzennej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolborza.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wolborzu.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolborzu

Tadeusz Wąs

