

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOLBORZU
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Żarnowica w miejscowościach
Żarnowica Duża i Żarnowica Mała, gm. Wolbórz**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741, 784, 922), w związku z uchwałą nr IV/52/2019 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Żarnowica w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica Mała, gm. Wolbórz, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolbórz zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/159/2012 z dnia 29 lutego 2012 r., Rada Miejska w Wolborzu uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Żarnowica w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica Mała, gm. Wolbórz, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr IV/52/2019 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 30 stycznia 2019 r.

- 1) Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu stanowiący załącznik nr 1A i załącznik 1B do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku

planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;

- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki budowlanej funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w zabudowie usługowej w budynkach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona.

§ 3.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
2. W planie nie określa się ze względu na niewystępowanie:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz;
 - 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak występowania ich w granicach planu.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochronna oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) strefa ochrony archeologicznej;
- 9) wymiar w metrach.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:

- 1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
- 2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 5) KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 6) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. Dla terenów:

- 1) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN, RM, U, P przeznaczenie terenu określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej;
- 2) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym KD-D, KD-L przeznaczenie terenu określa się w odniesieniu do terenu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - d) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni oraz elementów termomodernizacji;
- 3) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w pkt 2 poza granicę obszaru objętego planem;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garaży bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów, jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do sieci kanalizacyjnych;
- 3) wskazuje się granice terenów zmeliorowanych, w ramach których obowiązują przepisy

- odrębne;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg publicznych,
 - c) urządzeń łączności publicznej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 1) wyznacza się na rysunku planu granicę stref ochrony „B” konserwatorskiej w ramach której:
 - a) nakazuje się zachowanie historycznego rozplanowania wsi oraz zachowanie tradycyjnego układu rozplanowania zabudowy działek siedliskowych poprzez wyznaczenie oraz lokowanie zabudowy wzdłuż drogi 2.KD-D,
 - b) zachowanie i utrzymanie charakteru i skali zabudowy poprzez zakaz lokalizacji dominant wysokościowych na działkach położonych w granicach strefy oraz ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 2) ustala się ochronę wskazanych na rysunku planu obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków poprzez:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) nakaz zachowania detalu architektonicznego,
 - c) zakaz zmiany geometrii dachu,
 - d) nakaz zachowania układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach budynków z możliwością ich wymiany przy zachowaniu podziałów, kształtów, wymiaru oraz materiału okien i drzwi istniejących w oryginale,
 - e) zakaz montażu urządzeń i instalacji technicznych na elewacjach frontowych budynków zlokalizowanych od strony drogi publicznej;
 - f) zakaz termomodernizacji budynków w sposób powodujących zatarcie oryginalnych cech historycznych elewacji budynków,
 - g) w przypadku zniszczenia obiektu zabytkowego nakaz odtworzenia i odbudowy stanu pierwotnego w zakresie gabarytów, elewacji, geometrii i pokrycia dachowego oraz z uwzględnieniem ustaleń lit. b, c i e.
- 3) wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru stanowiska archeologicznego AZP 72-55/35, w ramach którego realizację robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony archeologicznej, w ramach której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego zgodnie z ustaleniami § 2 pkt 2.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 18,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 1000 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem RM oraz terenów dróg nie określa się warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej 1.MN, 4.MN, 8.MN, 10.MN, 12.MN, 14.MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów 2.RM, 3.RM, 7.RM, 9.RM, 11.RM, 13.RM, 15.RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) na całym obszarze ustala się:
 - a) ustala się w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską nakaz przebudowy elementów sieci w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży,
 - b) nakazuje się zachowania rowów otwartych;
- 3) na całym obszarze planu zakazuje się:
 - a) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,
 - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów;
- 4) wyznacza się strefę ochronną oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości po 5,0m od osi linii zgodnie z rysunkiem planu, w ramach której występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w ramach strefy ustalonej w pkt 4 zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii lub średniego napięcia 15kV ustalenia pkt 5 nie obowiązują.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo-ulicznego ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowią drogi:
 - a) 1.KD-L – droga klasy lokalnej,
 - b) 2.KD-D – droga klasy dojazdowej,
 - c) 3.KD-D – droga klasy dojazdowej;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogi określone w pkt 1 oraz z dróg przylegające do obszaru planu;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek:
 - a) w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem niewyznaczonych w planie dojeżdż i dojazdów,
 - b) w formie dojeżdż i dojazdów poprzez tereny MN i RM działek przylegających do obszaru planu, w szczególności gruntów rolnych i zabudowy zagrodowej;
- 4) w zakresie parkowania ustala się:
 - a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
 - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, dla zabudowy jednorodzinnej przy czym dopuszcza się miejsca postojowe, realizowane w garażu wbudowanym,
 - 1 miejsce postojowe na 1 budynek zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się miejsca postojowe realizowane w garażu wbudowanym,
 - co najmniej 20 miejsc postojowe na każde 100 osób zatrudnionych dla obiektów o charakterze produkcyjno-przemysłowym, składów lub magazynów,
 - c) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 12. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, ustala się maksymalną moc 50kW.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do gruntu, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem ustaleń lit. b,
 - b) na terenie 6.P pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha do sieci kanalizacyjnej lub zbiorników określonych w ust.3 pkt 2 po ich podczyszczeniu, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 2) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:

- 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
- 2) urządzeń kogeneracyjnych lub,
- 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii lub urządzeń kogeneracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:

- 1) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,
- 2) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej.

9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania tere-

nów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

§ 14. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: MN, U, P - 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi RM, KD-D, KD-L – 1%.

§ 15. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w ramach obszaru planu są tereny: 1.KD-L, 2.KD-D, 3.KD-D.

§ 16. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych,

- 1) na powierzchniach elewacji budynków tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego:
 - a) ustala się stosowanie stonowanych kolorów o niskim nasyceniu barwą odpowiadających, kolorom o odcieniach posiadających do 30% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 30% chromatyczności barwy,
 - b) dopuszcza się stosowanie kolorów o intensywniejszym nasyceniu barwą spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji;
- 2) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności drewna, cegły, kamienia, szkła.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.MN, 4.MN, 8.MN, 10.MN, 12.MN, 14.MN:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1, 2 i 3,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, w szczególności budynków: mieszkalnych, inwentarskich oraz składowania płodów rolnych z prawem do rozbudowy, i remontu zgodnie z ustaleniami ust.3;
 - 3) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) usług w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie geometrii dachu ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu głównych połaci do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe dopuszcza się wyłącznie dla budynków gospodarczych lub garażowych.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 9,0m z zastrzeżeniem pkt.4;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na terenie 4.MN w ramach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 7,0m;
 - 5) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
 - 6) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 55%;
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenów od drogi lokalnej 1.KD-L lub drogi dojazdowej 2.KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami §11 pkt 3.
 - 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 4.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 18. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 2.RM, 3.RM, 7.RM, 9.RM, 11.RM, 13.RM, 15.RM:

1. Ustala się przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej, w szczególności budynki: mieszkalne, inwentarskie oraz składowania płodów rolnych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1, 2 i 3,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
- 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej lub zagospodarowania:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży,
 - c) budowli rolniczych;
- 3) w zakresie geometrii dachu ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu głównych połaci do 45° włącznie.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 9,0m, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) ustala się maksymalną wysokość dla budowli rolniczych silosów 20,0m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na terenach 2.RM i 7.RM w ramach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 7,0m;
- 6) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 7) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 55%;

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenów od dróg dojazdowych 2.KD-D, 3.KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami §11 pkt 3.
- 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 4.

5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 19. Dla terenu zabudowy usługowej 5.U:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1, 2 i 3,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
 - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży;
 - 3) w zakresie geometrii dachu ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu głównych połaci do 45° włącznie.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 7,0m;
 - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
 - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 60%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 2.KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 4.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 20. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 6.P:

1. Ustala się przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy i magazyny.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1, 2 i 3,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
 - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży;
 - 3) w zakresie geometrii dachu ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu głównych połaci do 45° włącznie.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 7,0m;
 - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
 - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 60%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 2.KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 4.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 21. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej 1.KD-L:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się minimalną szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 22. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 2.KD-D i 3.KD-D:

1. ustala się przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - 1) dla terenu 2.KD-D - nie mniejszą niż 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dla terenu 3.KD-D od 8,0m do 11,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolborza.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

