

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**DLA TERENÓW OBEJMUJĄCYCH FRAGMENTY  
OBRĘBU GEODEZYJNEGO PSARY W MIEJSCOWOŚCIACH  
PSARY STARE, PSARY WITOWSKIE, PSARY LECHAWA,  
GM. WOLBÓRZ**



marzec 2022 r.

**Zleceniodawca**

**Gmina Wolbórz, Pl. Jagiełły 28, 97-320 Wolbórz**

**Wykonawca**

**BBGiOŚ „Ekoprojekt”, ul. Łagowska 3/66, 01-464 Warszawa**

**Zespół autorski:**

**mgr inż. arch. Robert Kuźmiczuk – główny projektant**

**mgr Wojciech Zaczekiewicz – członek zespołu (koordynator)**

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W WOLBORZU**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Psary w miejscowościach Psary Stare,  
Psary Witowskie, Psary Lechawa, gm. Wolbórz**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXIII/313/2021 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, 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 terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, gm. Wolbórz, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr XXXIII/313/2021 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 maja 2021 r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu stanowiący załącznik nr 1, załącznik nr 2 i załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 4 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 5 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 6 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się ze względu na niewystępowanie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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.

**§ 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) obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefa ochrony archeologicznej;
- 7) strefa ochronna oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 8) strefa ochronna magistrali wodociągowej;
- 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 ogrodnich;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) IK – teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji;
- 5) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. Dla terenów:

- 1) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN, RM, U przeznaczenie terenu określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej;
- 2) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym KD-D, IK 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 oraz nadbudowę i rozbudowę w obrysie 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) wskazuje się na rysunku planu granicę obszaru stanowiska archeologicznego AZP 72-54/52, 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;
- 2) 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;
- 3) ustala się ochronę wskazanego na rysunku planu obiektu zabytkowego ujętego 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 powodujący 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.

**§ 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 m<sup>2</sup>;
- 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: 2.MN, 4.MN, 6.MN, 11.MN, 12.MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów: 1.RM, 3.RM, 5.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 13.RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 2) na całym obszarze planu:
  - 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 zachowanie 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 średniego napięcia 15kV ustalenia pkt 5 nie obowiązują.
- 7) wyznacza się strefę ochronną od magistrali wodociągowej o szerokości po 5,0m od osi linii zgodnie z rysunkiem planu, w ramach której zakazuje się:
  - a) lokalizowania budynków i innych budowli trwale związanych z gruntem,
  - b) nasadzeń drzew,
  - c) zmian ukształtowania terenu, które mogą spowodować zmniejszenie przykrycia rurociągu magistrali i ich wypłylenie poniżej normatywnej strefy przemierzania;

**§ 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-D – droga klasy dojazdowej,
  - b) 2.KD-D – droga klasy dojazdowej,
  - c) 3.KD-D – droga klasy dojazdowej;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg określonych w pkt 1 oraz z dróg przylegających 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 dojazdów i dojazdów,
  - b) w formie dojazdów 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 m<sup>2</sup> 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,
  - 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 projektowaną 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 na 50kW.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się na rysunku planu magistralę wodociągową oraz wyznacza strefę ochronną w ramach której obowiązują ustalenia § 10 pkt 7;

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych 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 w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych w granicach działki;
- 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:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
  - a) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 2) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych.

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 1 litera b i c.

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 terenów:



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

**§ 15.** Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w ramach obszaru planu są tereny: 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 14.IK.

**§ 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 2.MN, 4.MN, 6.MN, 11.MN, 12.MN:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
  - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi 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 produktów 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 i 5;
- 4) ustala się maksymalną wysokość dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0m;

- 5) ustala się maksymalną wysokość dla budowli i urządzeń rolniczych – 15,0m;
  - 6) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
  - 7) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 55%;
  - 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenów od dróg dojazdowych 1.KD-D lub 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.

**§ 18.** Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 1.RM, 3.RM, 5.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 13.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 nieprzekraczalnymi 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;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość dla budowli rolniczych silosów 20,0m;
  - 5) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
  - 6) 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 1.KD-D, 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 15.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 nieprzekraczalnymi 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 – 9,0m;
    - 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 m<sup>2</sup>.
  4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 3.KD-D lub drogi przylegającej do obszaru 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 i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji 14.IK:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nakazuje się zachowanie i realizację obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej określonej w ust.1.
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 – 6,0m;
  - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 90%;
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu od drogi 3.KD-D.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 21.** Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej: 1.KD-D, 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 1.KD-D od 11,0m do 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dla terenu 2.KD-D od 9,0m do 11,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dla terenu 3.KD-D od 10,0m 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**

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolborza.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku

Urzędowym Województwa Łódzkiego.

