

**UCHWAŁA NR XLIV/414/2022  
RADY MIEJSKIEJ W WOLBORZU**

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

**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 (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 559) 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 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 o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
  - 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.

**§ 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;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie przestrzennym;
- 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 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.** Ustala się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe oraz symbol literowy przeznaczenia terenu, 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 przeznaczenia terenu:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 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 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 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 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 miejsce postojowe, realizowane w garażu wbudowanym,
    - 1 miejsce postojowe na 1 budynek zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się miejsce postojowe realizowane w garażu wbudowanym,
    - co najmniej 20 miejsc postojowych na każde 100 osób zatrudnionych dla obiektów o charakterze produkcyjno-przemysłowym, składów lub magazynów,
  - c) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej 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 100kW.

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:

- 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 lit 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) 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 stosowanych 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 geometrię dachu ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu głównych połaci do 45o 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 m<sup>2</sup>.

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 geometrię dachu ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu głównych połaci do 45o 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 geometrię dachu ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu głównych połaci do 45o 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 m<sup>2</sup>.

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 geometrię dachu ustala się dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu głównych połaci do 45o 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 m<sup>2</sup>.

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 - nie mniejszą niż 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**

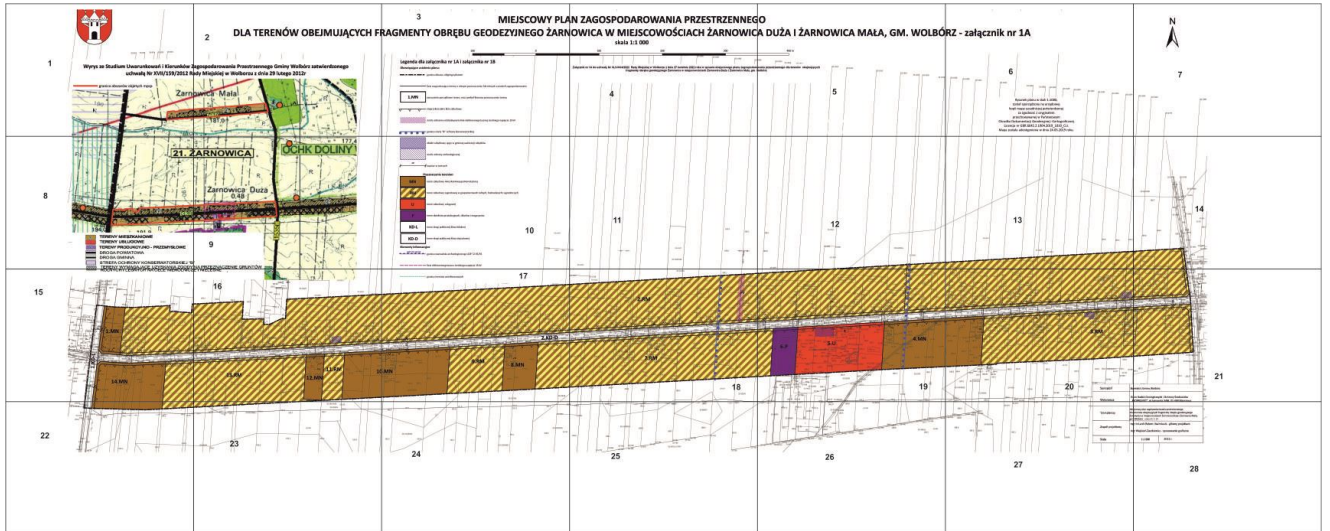
**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolborza.

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

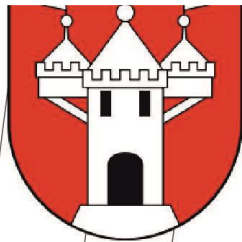
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Wolborzu

**Zbigniew Klewin**

Załącznik Nr 1A do uchwały Nr XLIV/414/2022  
Rady Miejskiej w Wolborzu  
z dnia 27 kwietnia 2022 r.



1



33-972 33-973 33-974 33-975 33-976

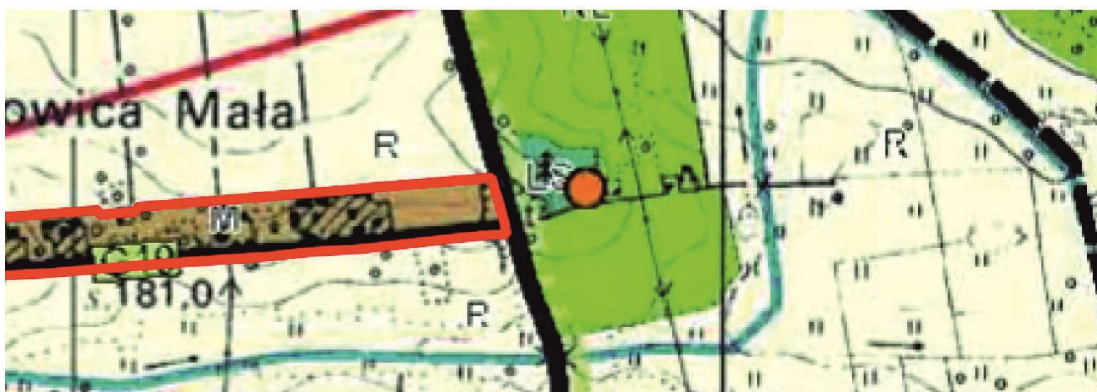
**Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Z  
uchwałą Nr XVII/159/2012 R**



## 2

## DLA TERENÓW OBEJMUJĄCYCH FI

zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wolbórz zatwierdzonego  
Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012r



## 3

## MIEJSCOWY PLAN FRAGMENTY OBRĘBU GEODEZYJNEGO ŻARN

100 0

### Legenda dla załącznika nr 1A i załącznika nr 1B

Obowiązujące ustalenia planu:

— — — — — granica obszaru objętego planem

— linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**1.MN** oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu

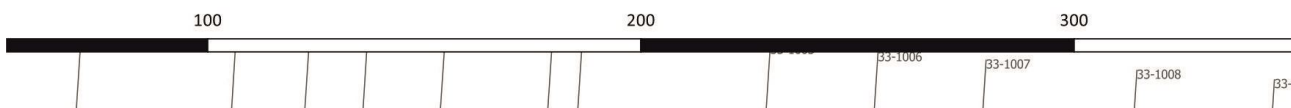
▽ — — — — — nieprzekraczalna linia zabudowy

▤ — — — — — strefa ochronna oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

● — — — — — granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej

# PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŻARNOWICA W MIEJSCOWOŚCIACH ŻARNOWICA

skala 1:1 000

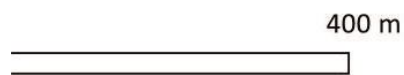


Załącznik nr 1A do uchwały Nr XLIV/414/2022 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 kwietnia 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym, w tym fragmenty obrębu geodezyjnego Żarnowica w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica Mała, gm. V

4

10

# A DUŻA I ŻARNOWICA MAŁA,



1009

33-1024

33-1010

33-1011

wania przestrzennego dla terenów obejmujących  
Volbórz

5

33-1013

33-1014

33-1015

# RZ - załącznik nr 1A

6

33-1028

33-1020

33-1021

33-1022

33-1025

33-1026

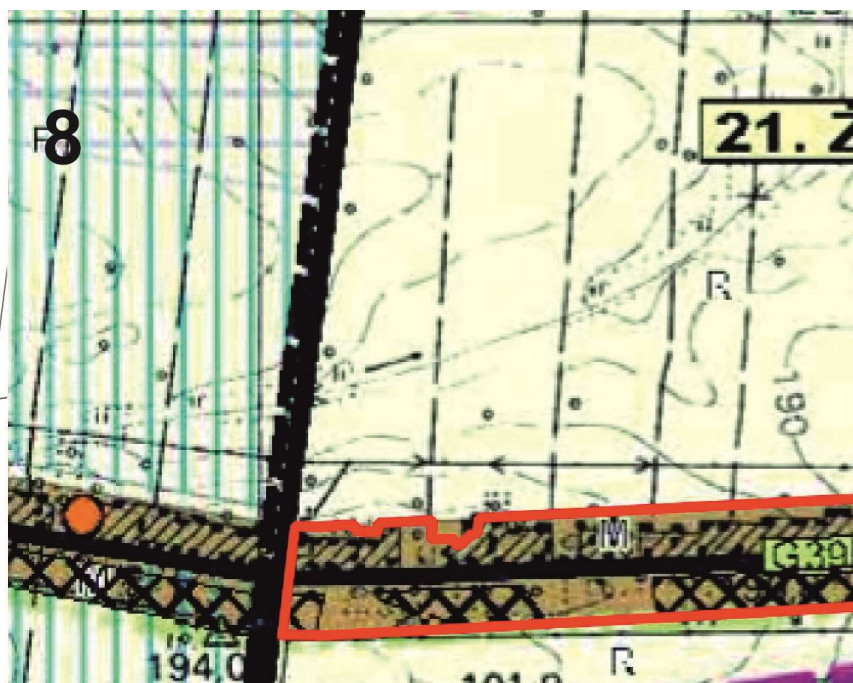
33-1027

33-1029

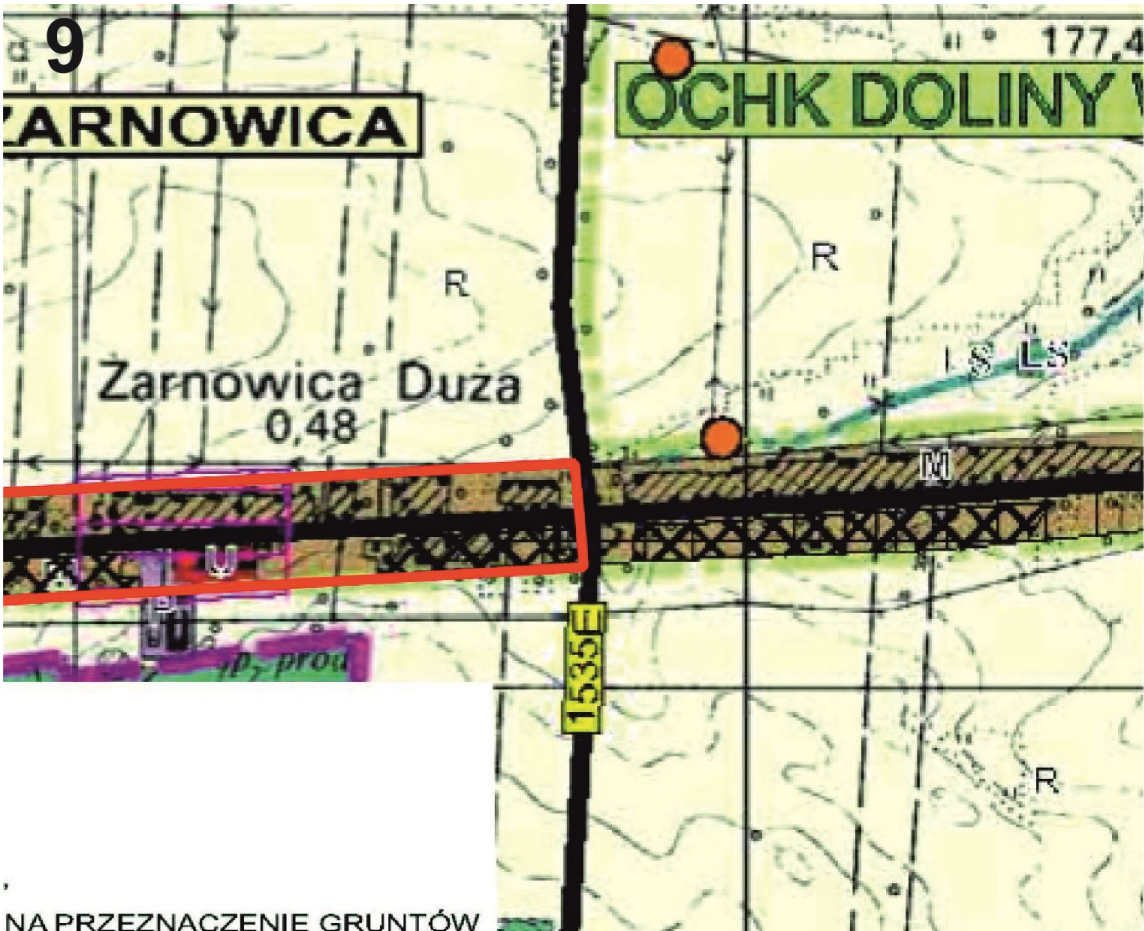
Rysunek planu w skali 1:1000,  
został sporządzony na urzędowej  
kopii mapy zasadniczej potwierdzonej  
za zgodność z oryginałem  
przechowywanej w Państwowym  
Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.  
Licencja nr GBR.6642.2.1904.2019\_1010\_CLI.  
Mapa została udostępniona w dniu 24.05.2019 roku.



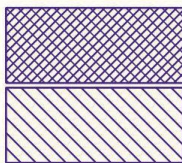
7



-  **TERENY MIESZKANIOWE**
-  **TERENY USŁUGOWE**
-  **TERENY PRODUKCYJNO - PRZEMYSŁOWE**
-  **DROGA POWIATOWA**
-  **DROGA GMINNA**
-  **STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"**
-  **TERENY WYMAGAJĄCE UZYSKANIA ZGODY**



10



obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków

strefa ochrony archeologicznej

10

wymiar w metrach

Przeznaczenie terenów:



MN

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



RM

teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych



U

teren zabudowy usługowej



P

teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów



KD-L

teren drogi publicznej klasy lokalnej



KD-D

teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Elementy informacyjne



AZP 72-55/35

granica stanowiska archeologicznego AZP 72-55/35



linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV

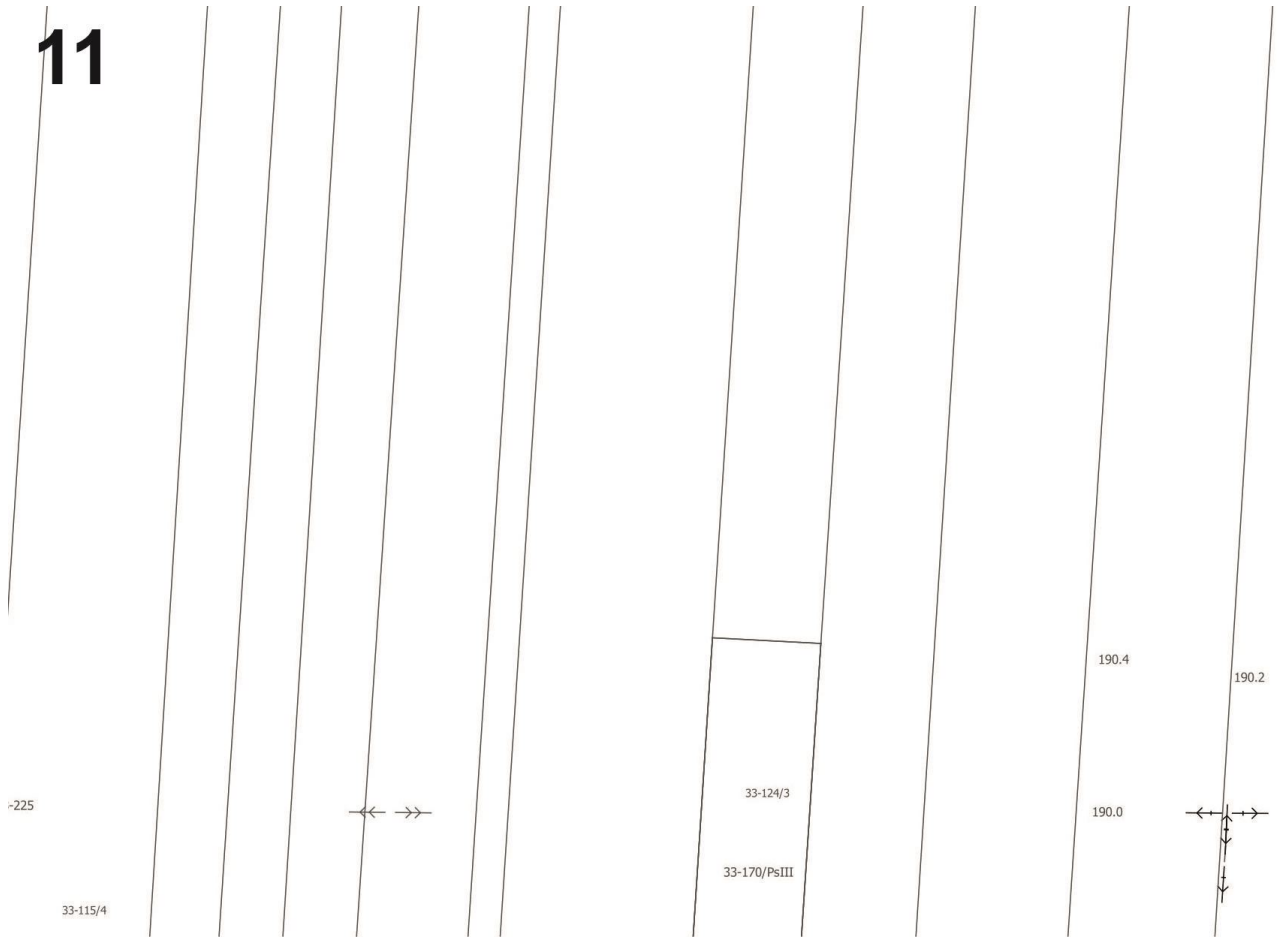
33-114/3

33-224

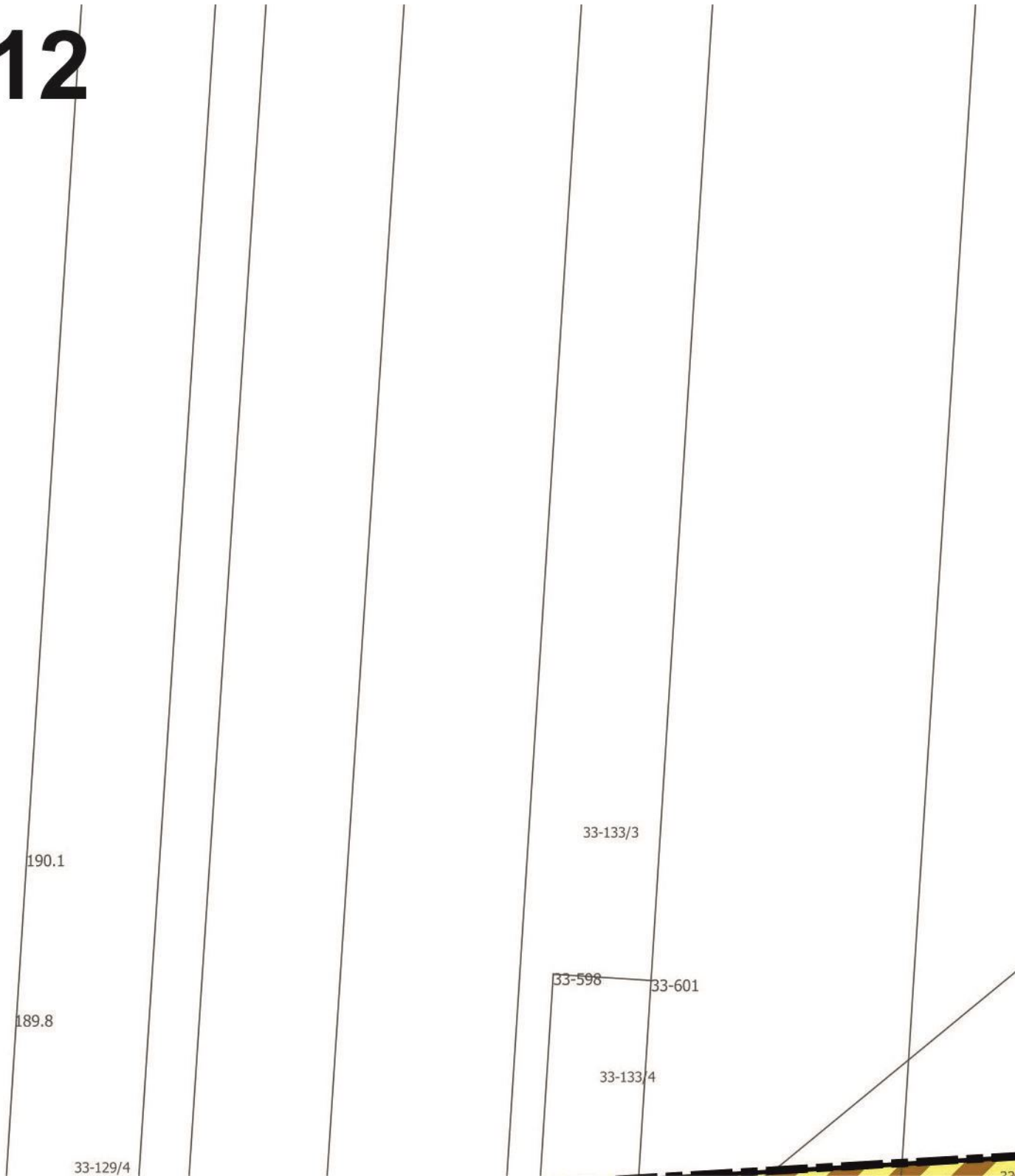
← → 33



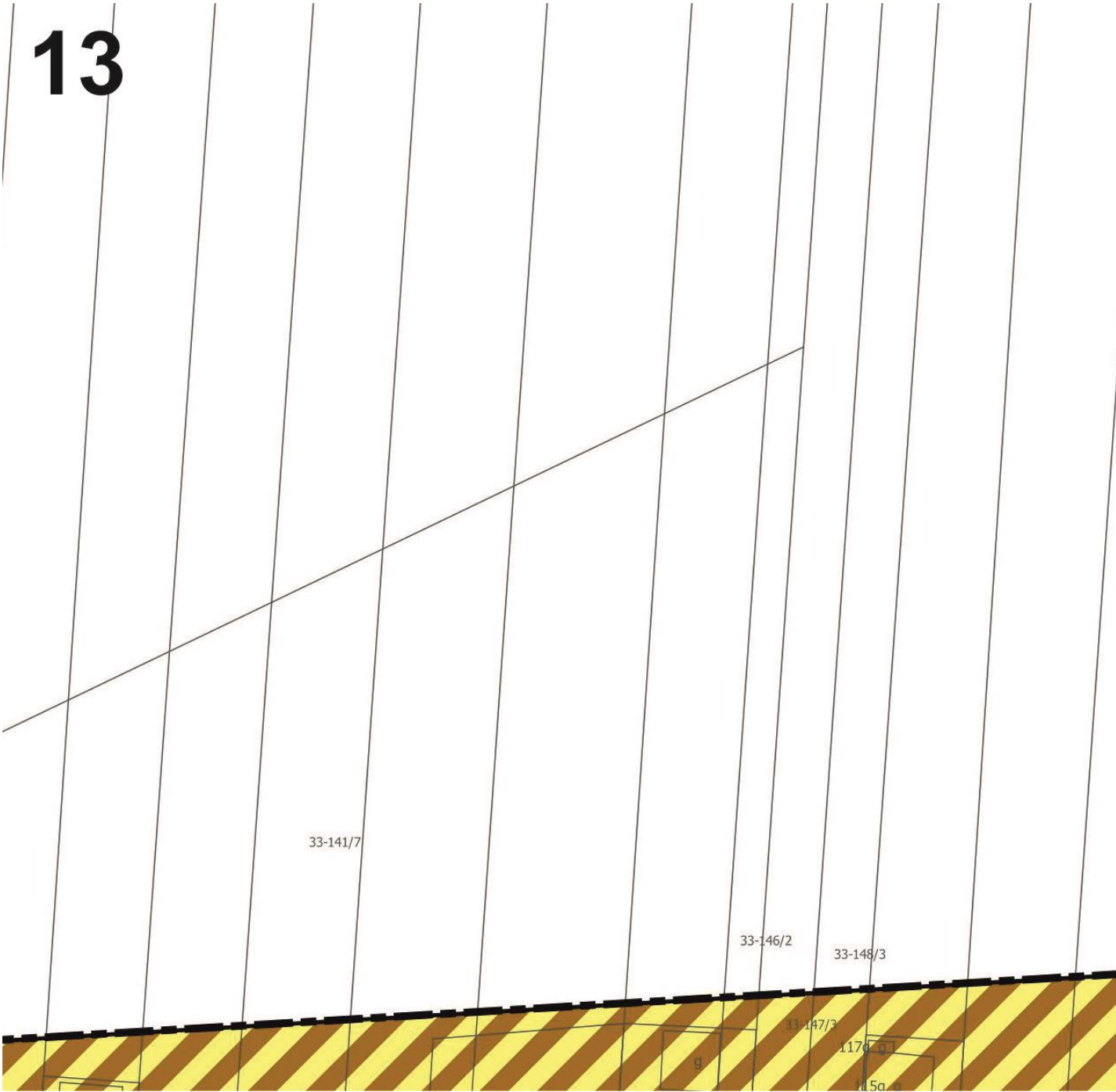
11



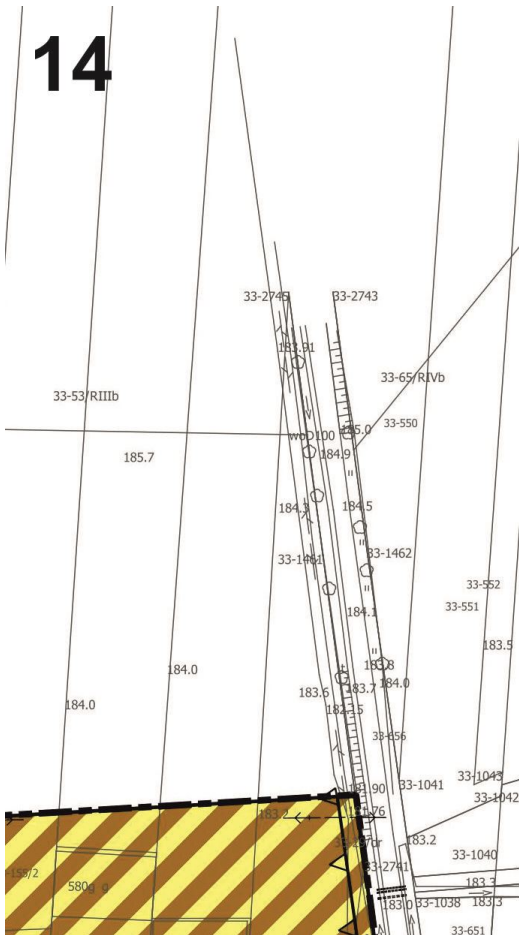
# 12



13

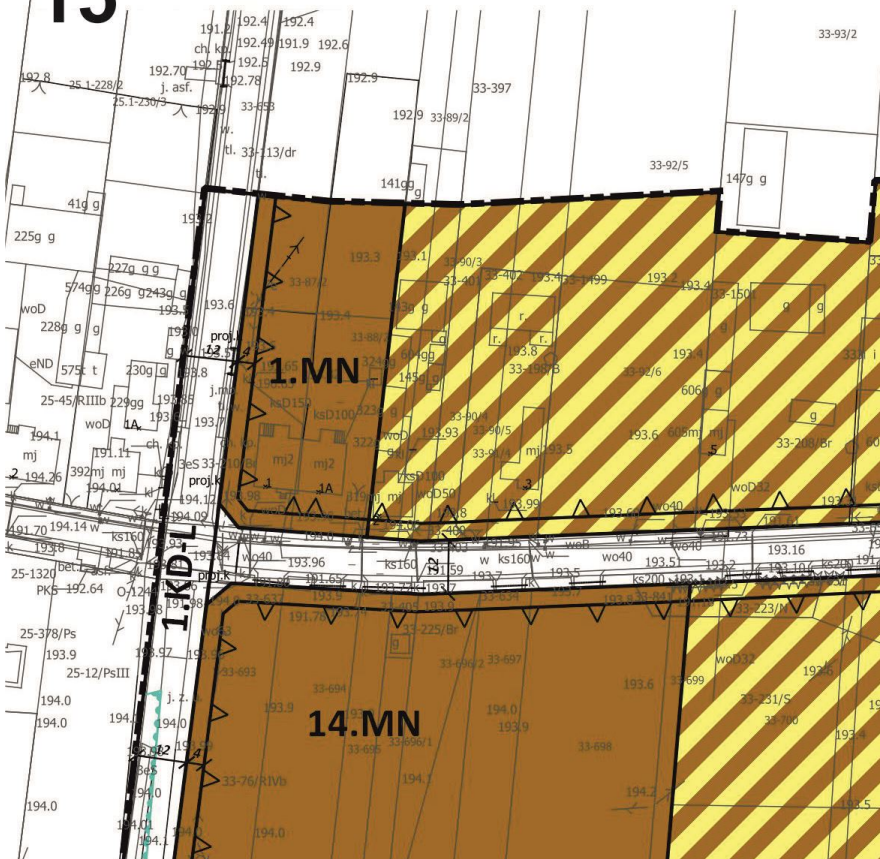


14

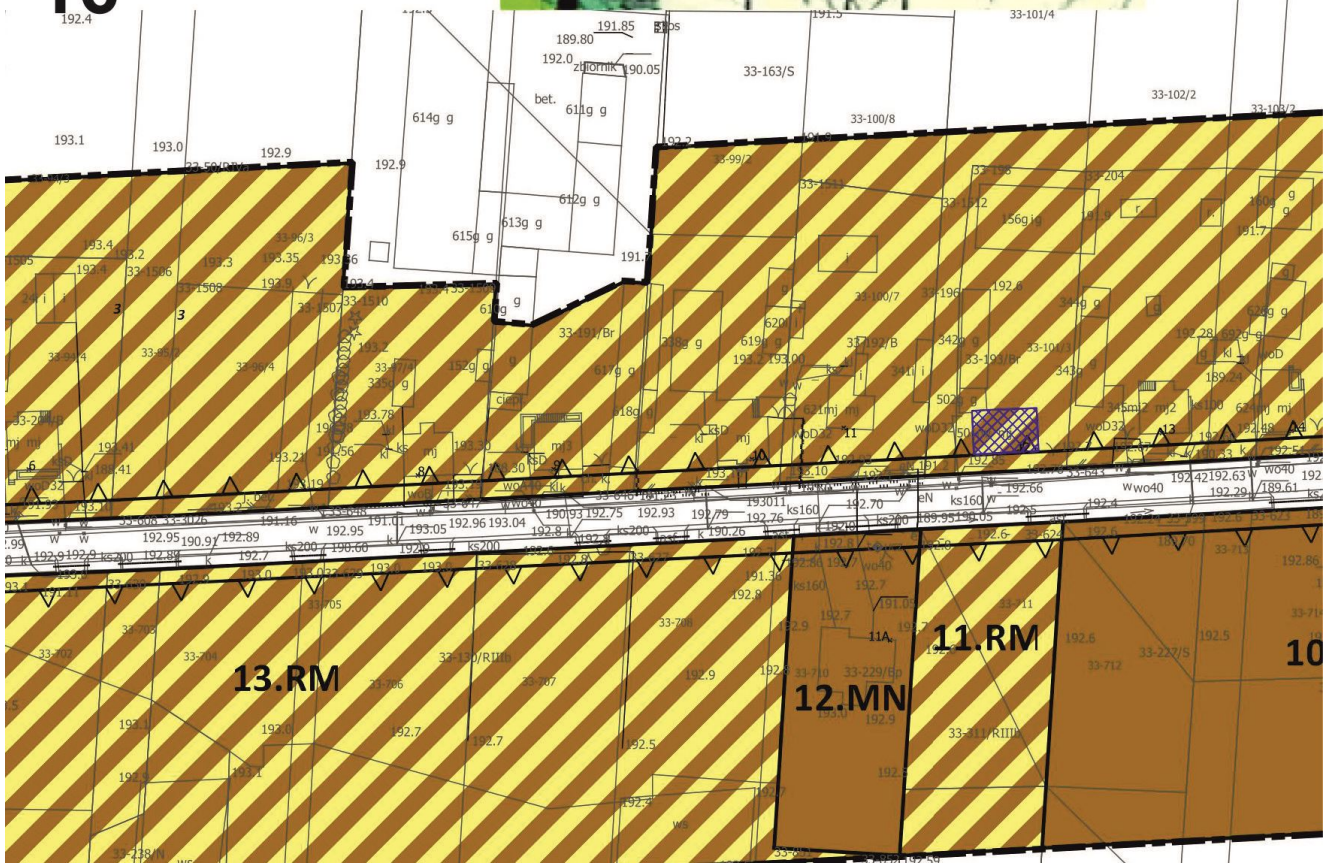


XXXXX ROLNYCH I LESNYCH NA CELE NIEROLNICZ

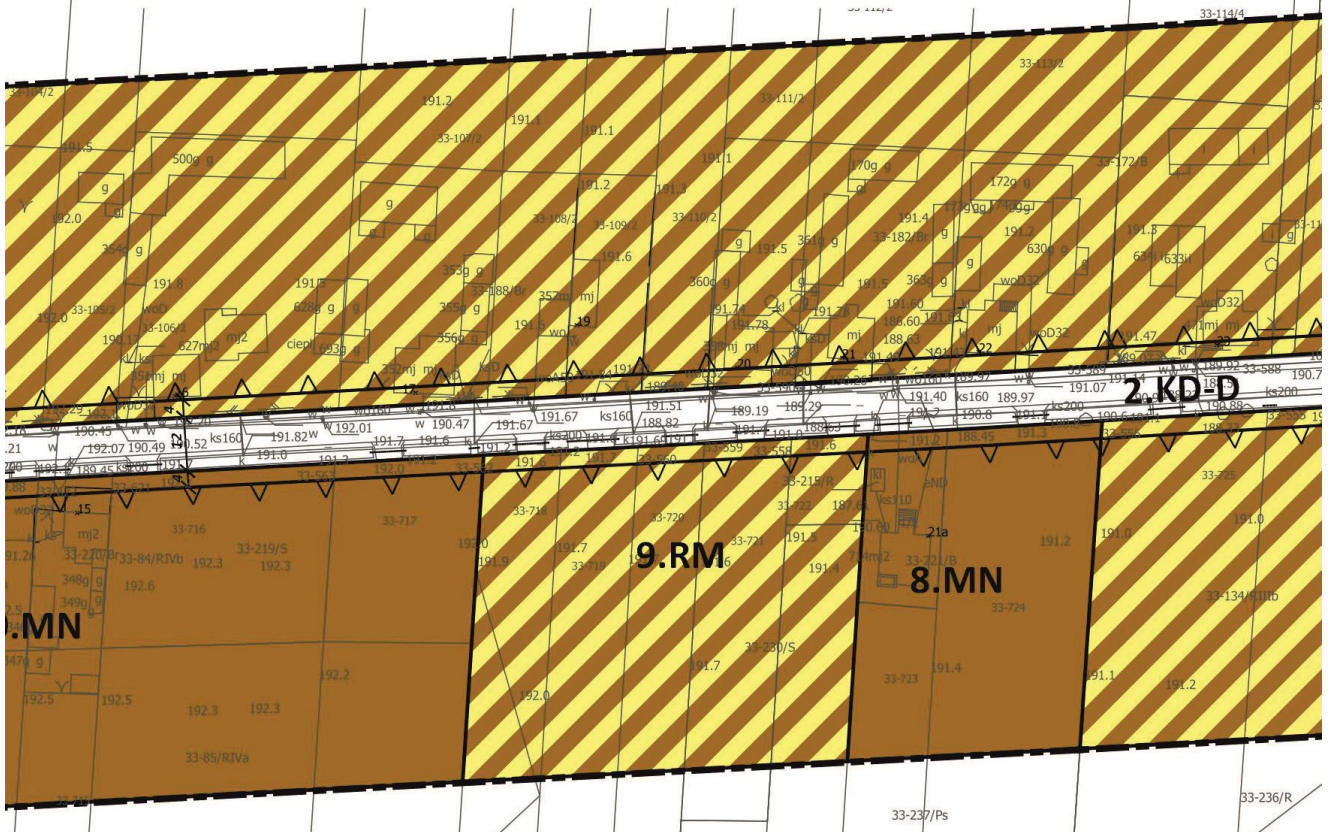
15



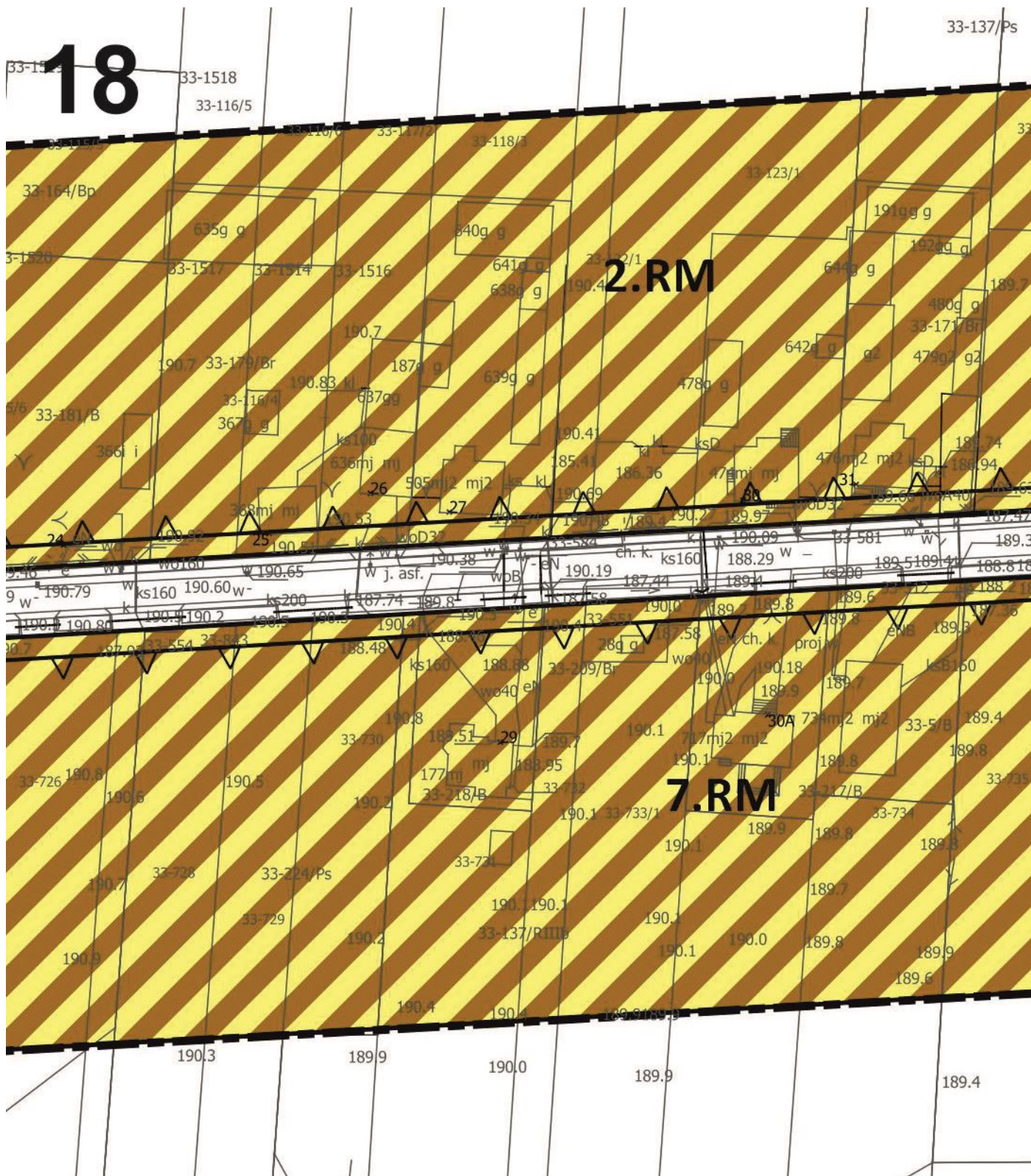




----- granica terenów zmieliorowanych





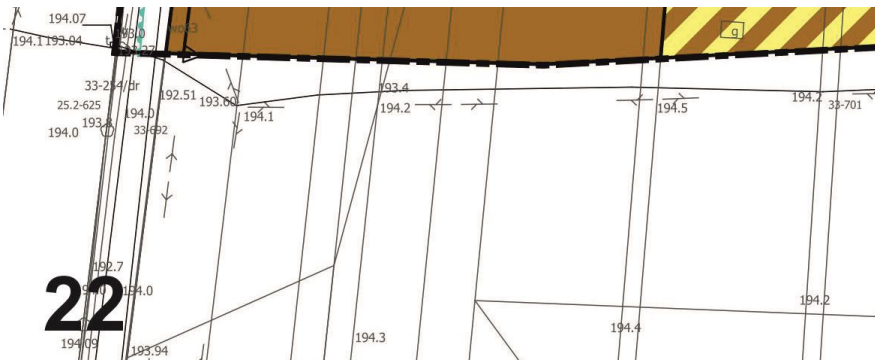
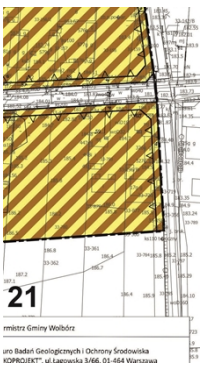
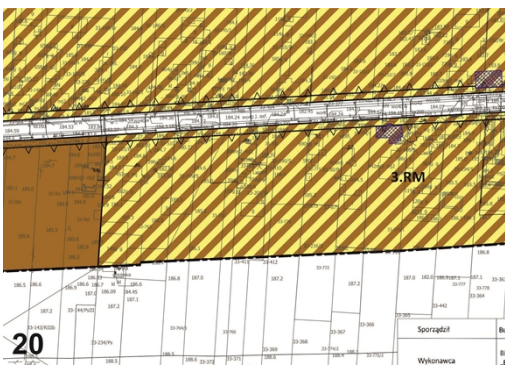
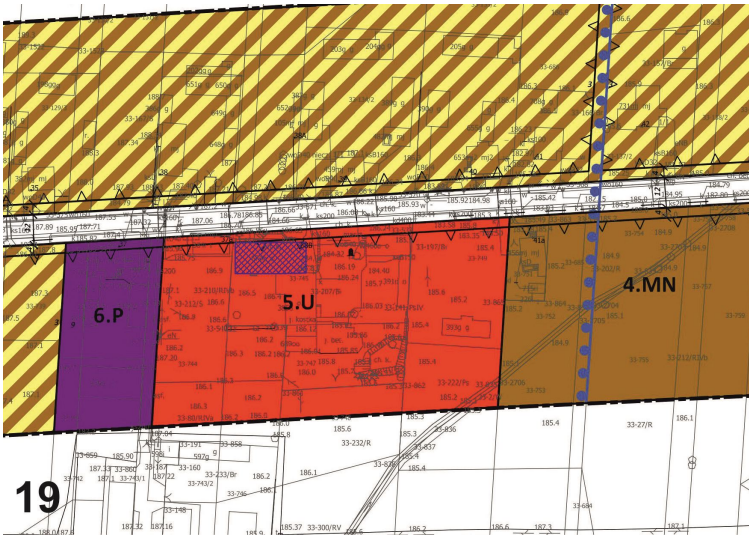


18

2.RM

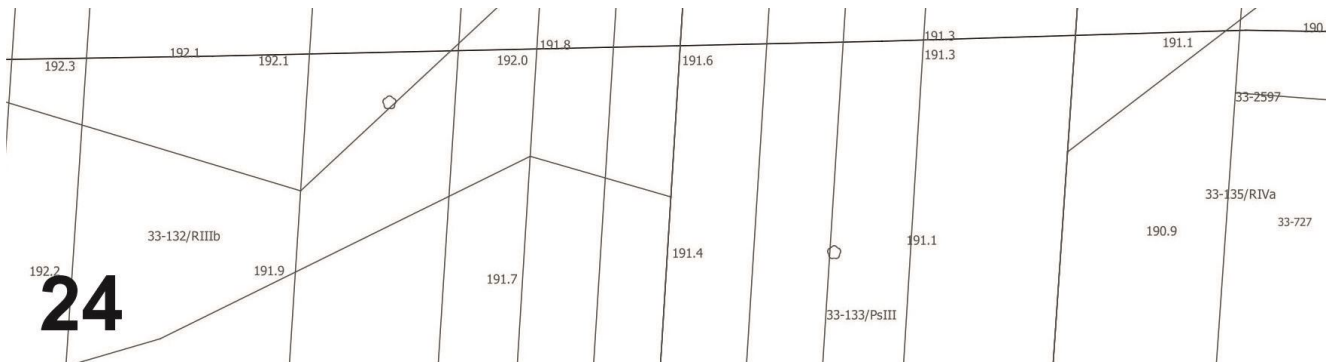
7.RM



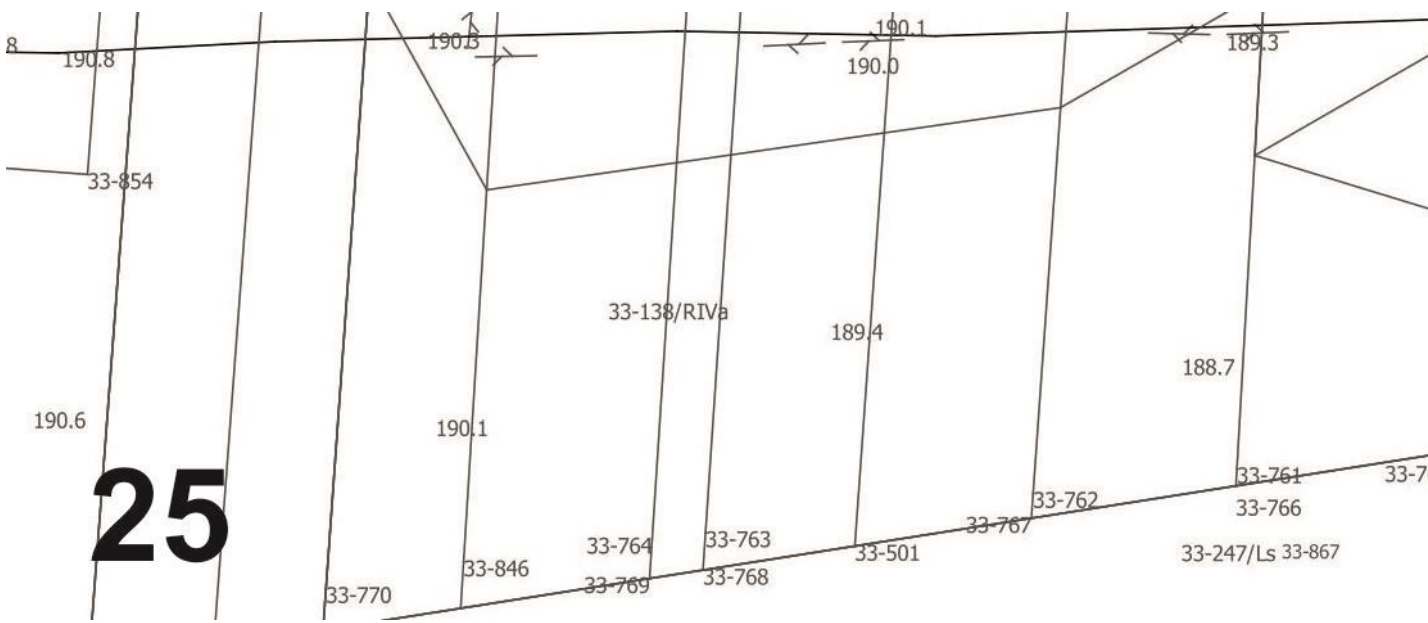




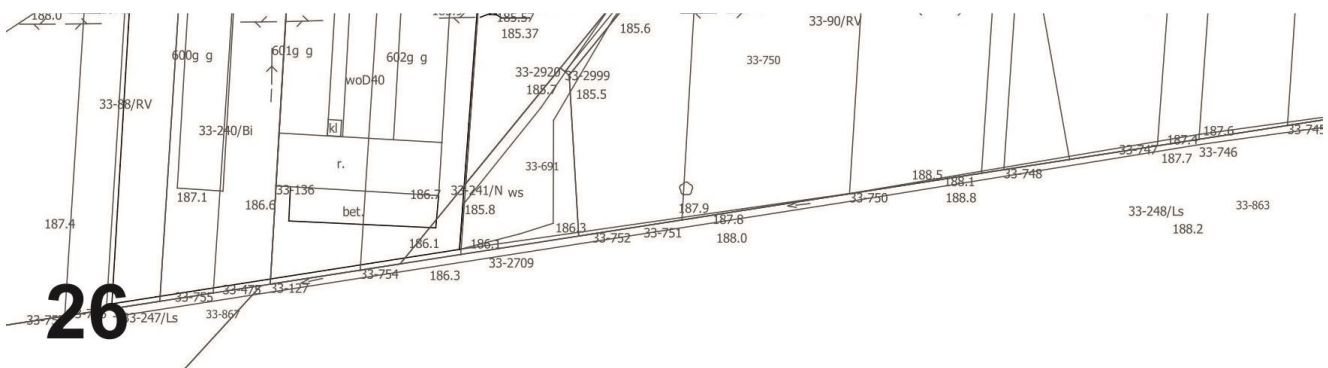
23



24

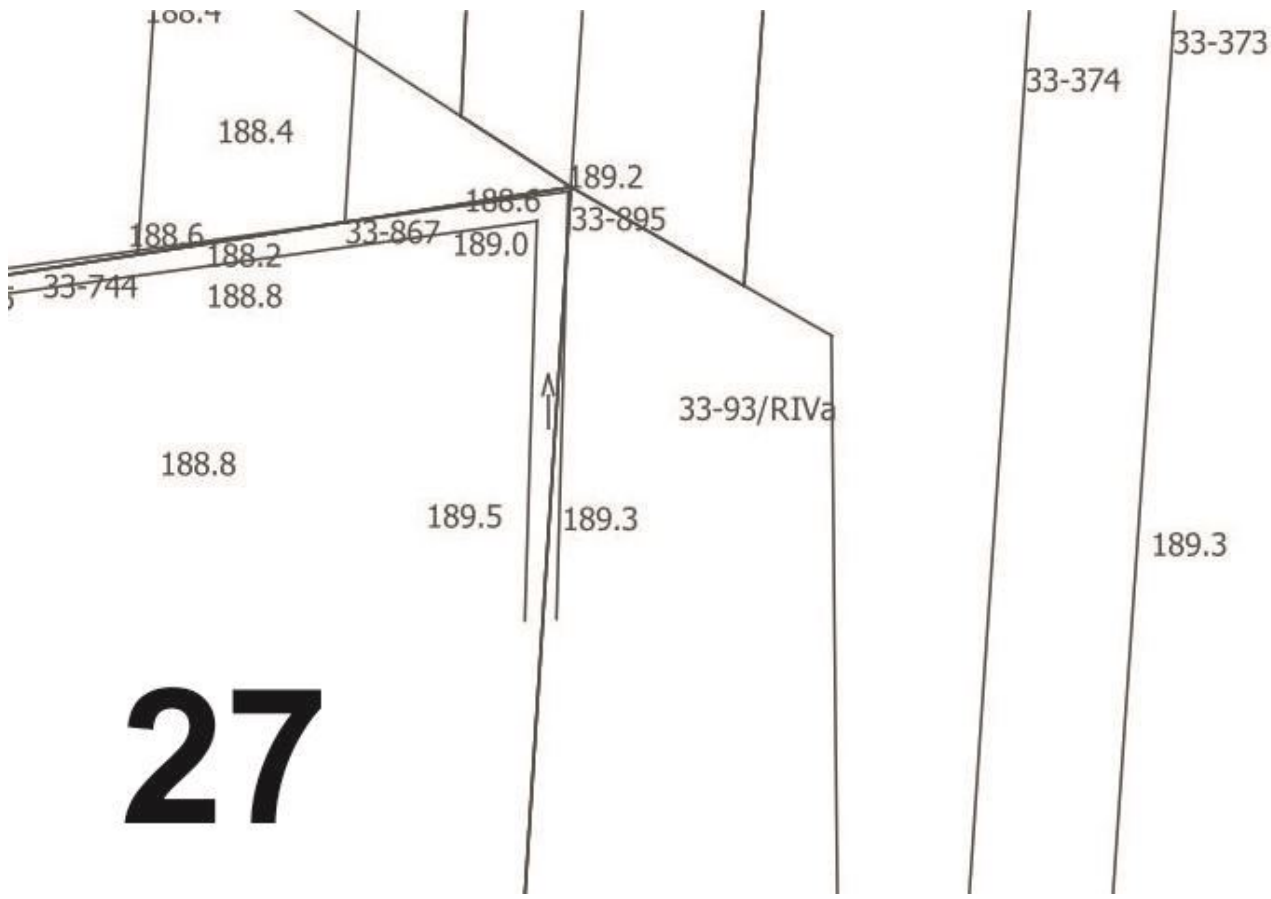


25



26





**27**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
 terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego  
 nowica w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica Mała,  
 Wolbórz - załącznik nr 1A

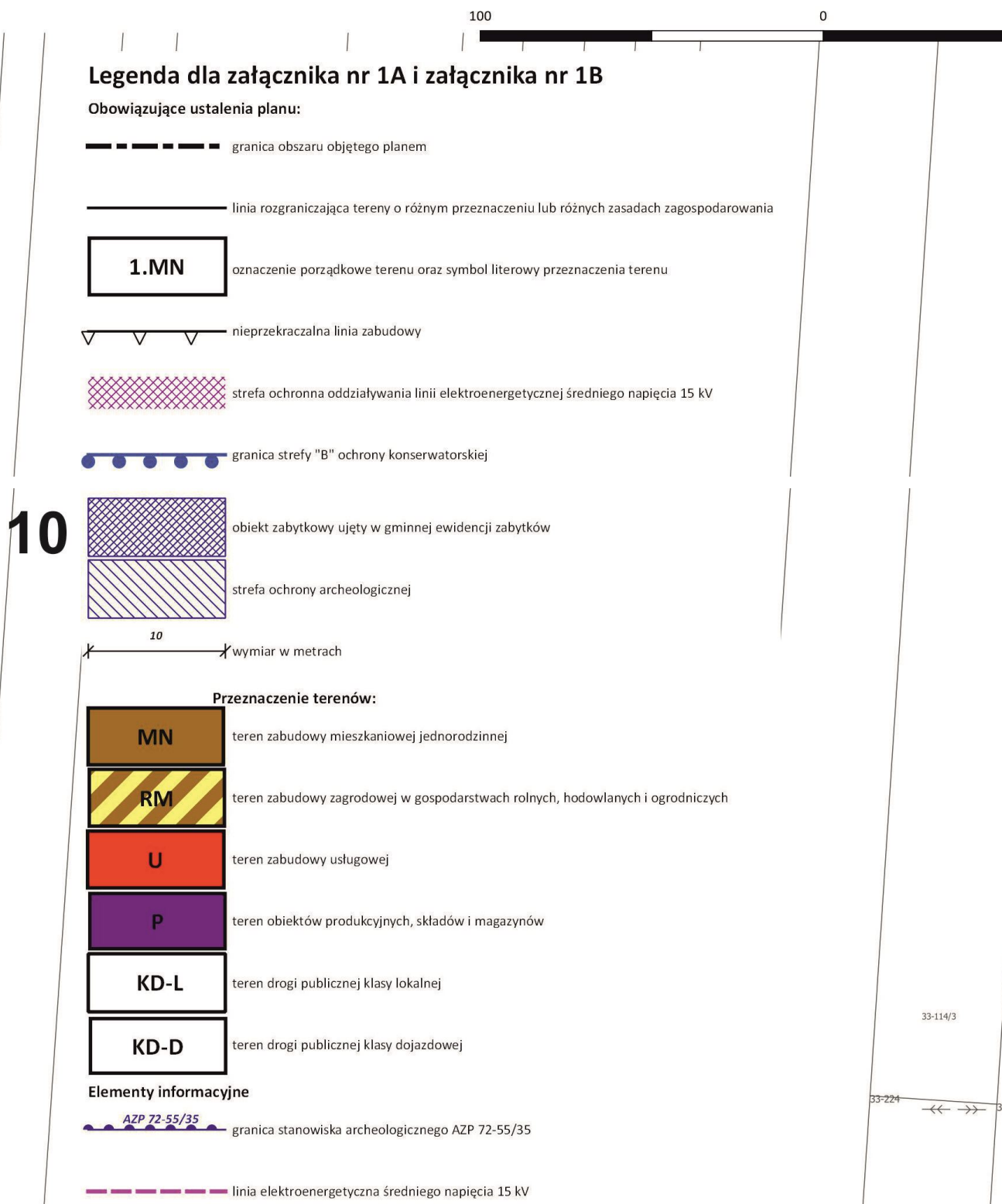
mgr inż.arch.Robert Kuźmiczuk - główny projektant

mgr Wojciech Zaczekiewicz - opracowanie graficzne

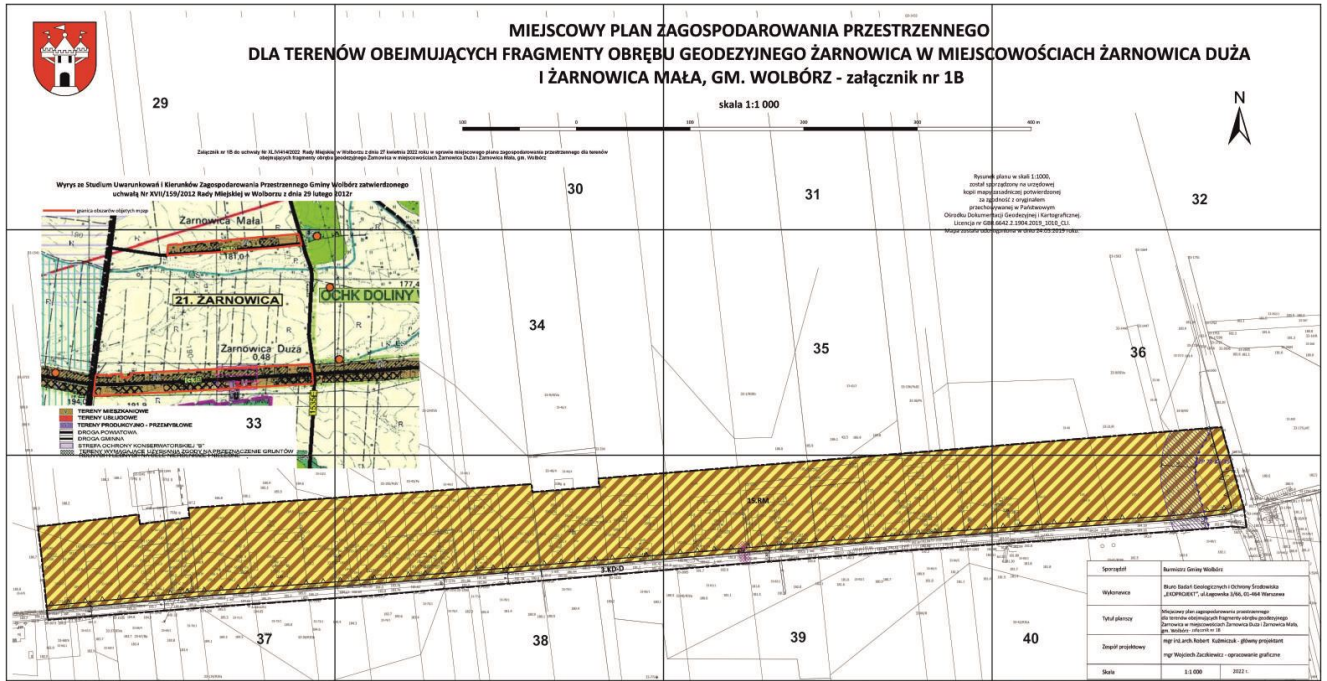
1:1 000	2022 r.
---------	---------

**2**

# 3 MIEJSCOWY PLAN FRAGMENTY OBRĘBU GEODEZYJNEGO ŻARNÓW



Załącznik Nr 1B do uchwały Nr XLIV/414/2022  
Rady Miejskiej w Wolborzu  
z dnia 27 kwietnia 2022 r.



29

**DLA TERENÓW**

Załącznik nr 1B do uchwały Nr XLIV/414/2022 Rady Miejskiej w Wc  
obejmujących fragmenty obrębu geode

**Wyrus ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wolbórz  
uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBEJMUJĄCYCH FRAGMENTY OBRĘBU GMINY I ŻARNOWICA MAŁA

30

100 0

Uchwała nr 10/2022 z dnia 27 kwietnia 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów  
zagospodarowanych w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica Mała, gm. Wolbórz

Wzrost zatwierdzonego

nr



B3-1433

## ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GEODEZYJNEGO ŻARNOWICA W MIEJSCOWOŚCIACH ŻARNOWICA MAŁA, GM. WOLBÓRZ - załącznik nr 1B

skala 1:1 000

31

100

200

300

Rysunek planu w skali 1:1 000  
został sporządzony na podstawie  
kopii mapy zasadniczej  
z dnia 15.05.2018 r.  
za zgodność z oryginałem  
przechowywanej w Państwowym  
Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej  
Licencja nr GBR.6642.2.190  
Mapa została udostępniona w formie elektronicznej



# OŚCIACH ŻARNOWICA DUŻA

32



400 m  
□

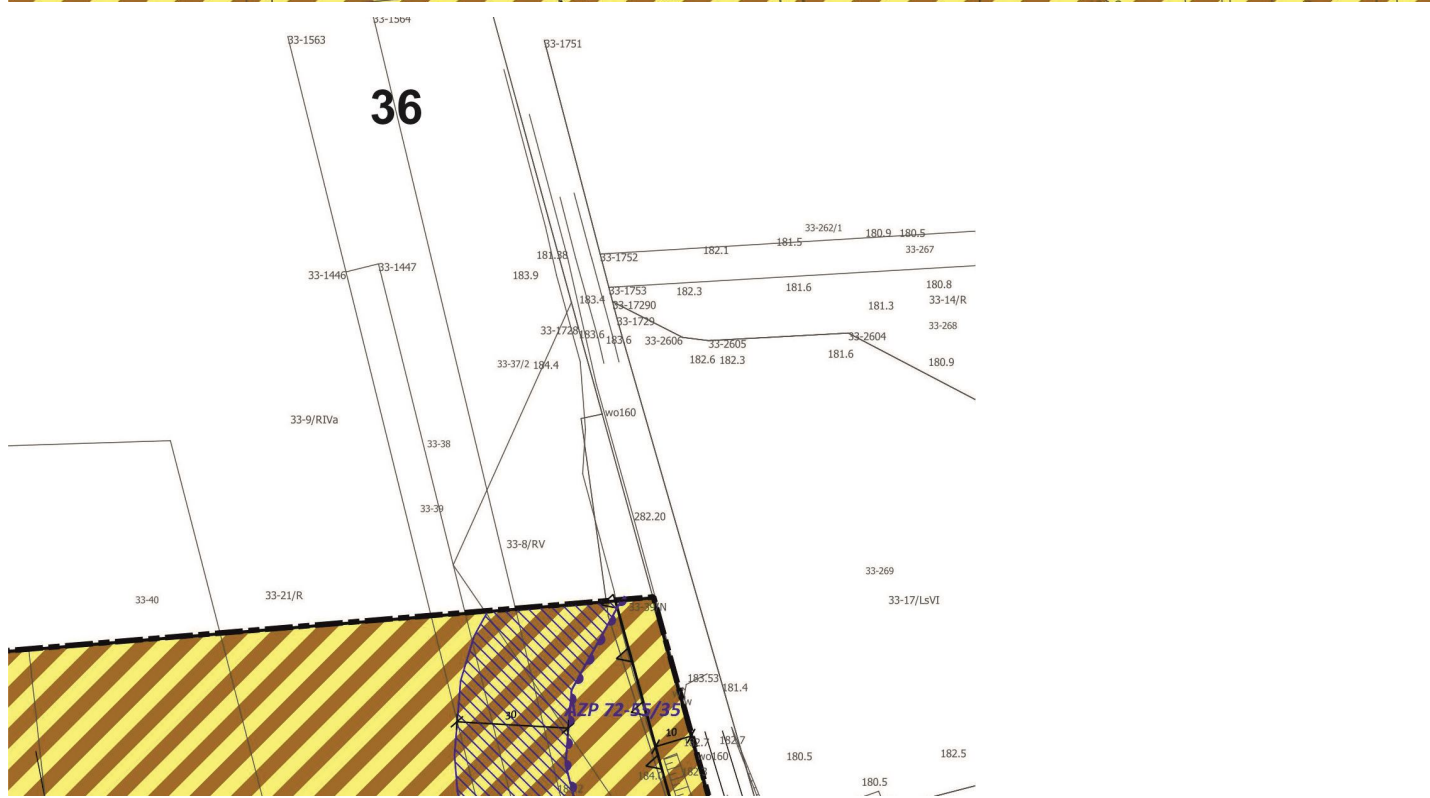
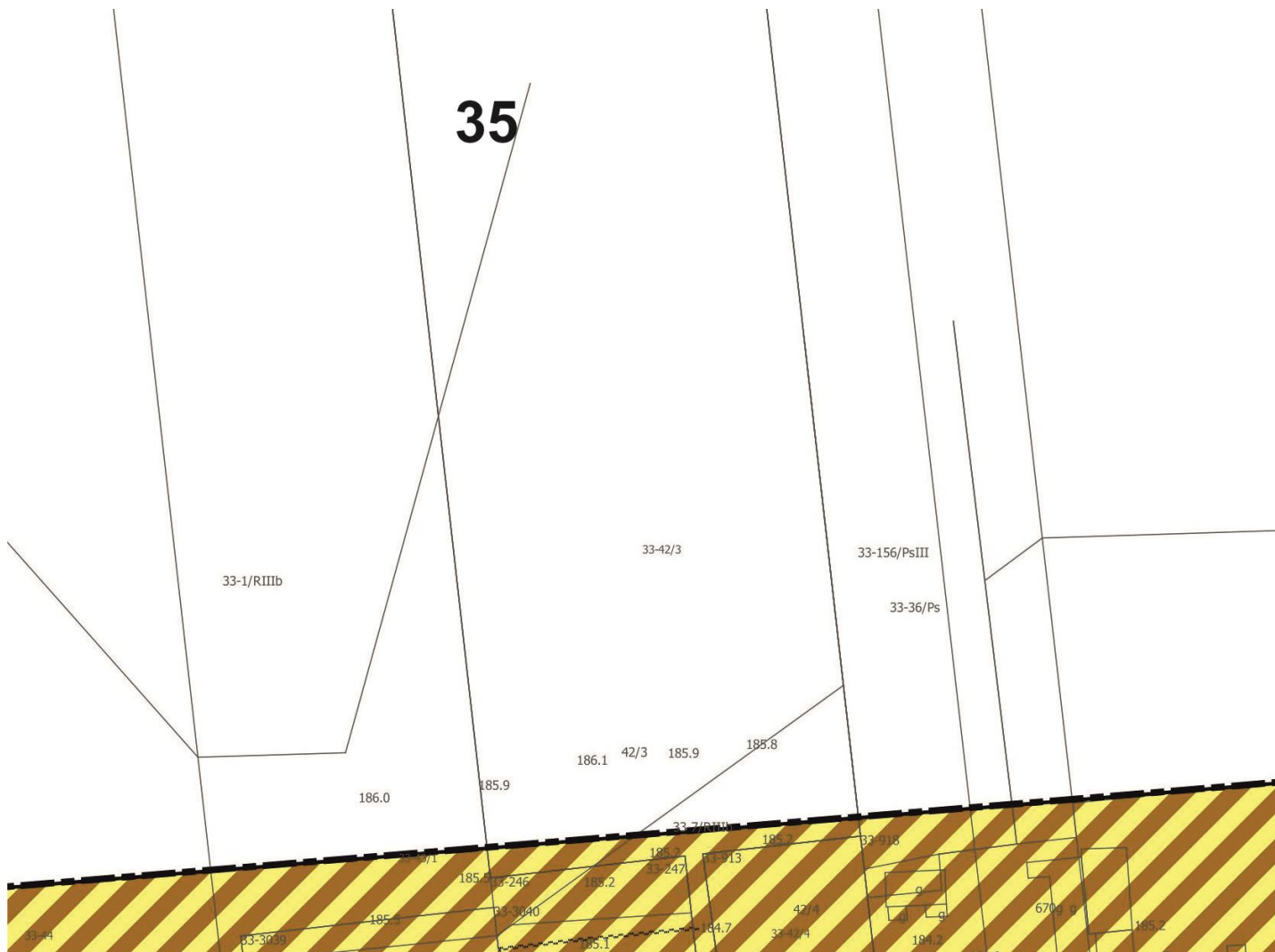
skala 1:1000,  
dokładność  
potwierdzona  
wynikiem  
pomiarów  
pomiarowych  
i Kartograficznej.  
4.2019\_1010\_CLI.  
dnia 24.05.2019 roku.



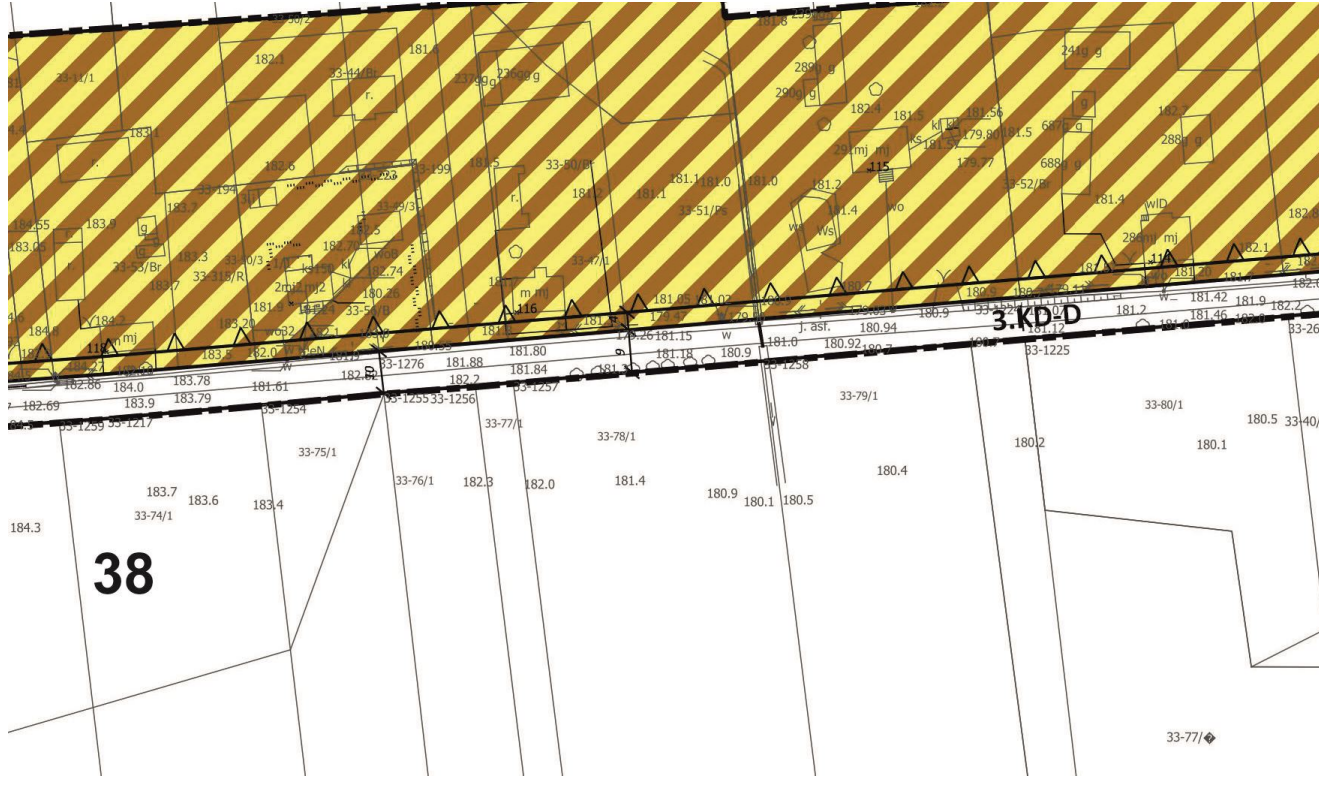
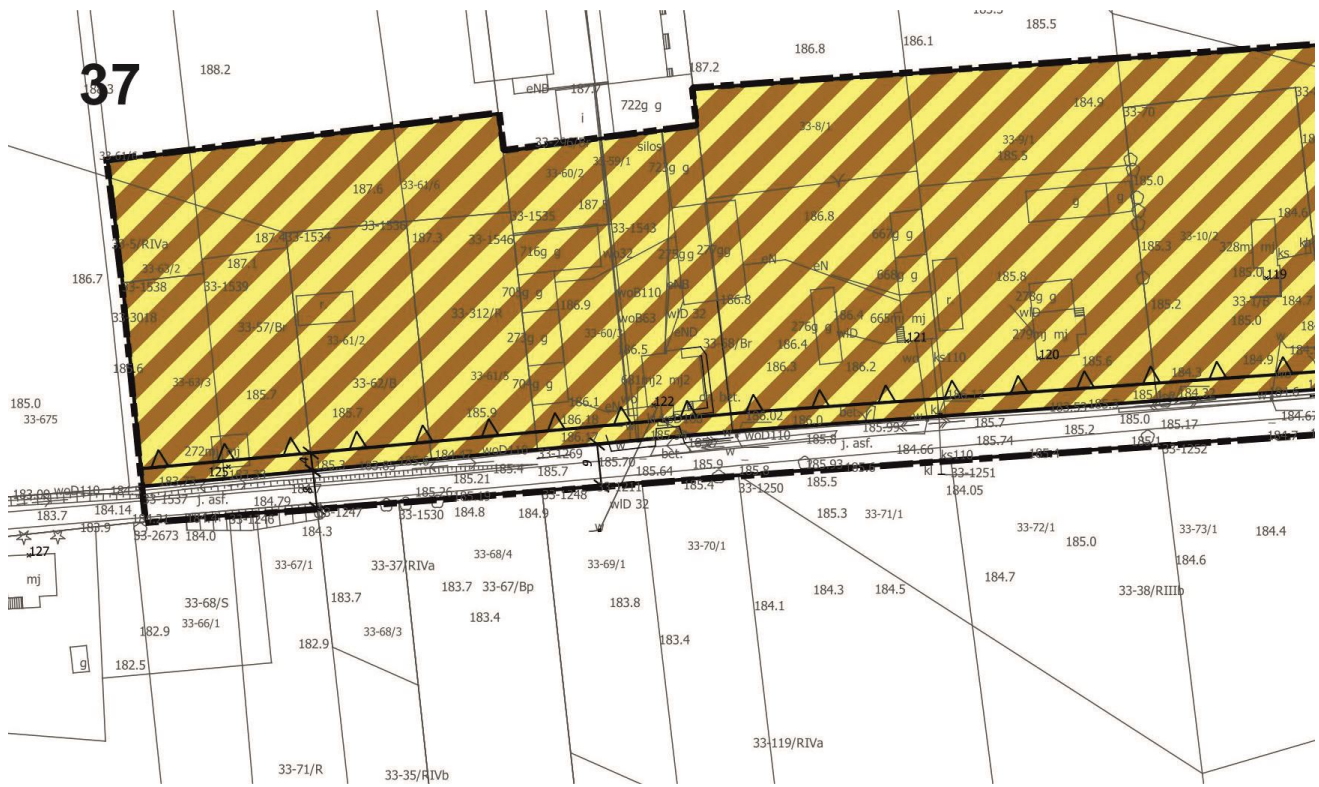


34

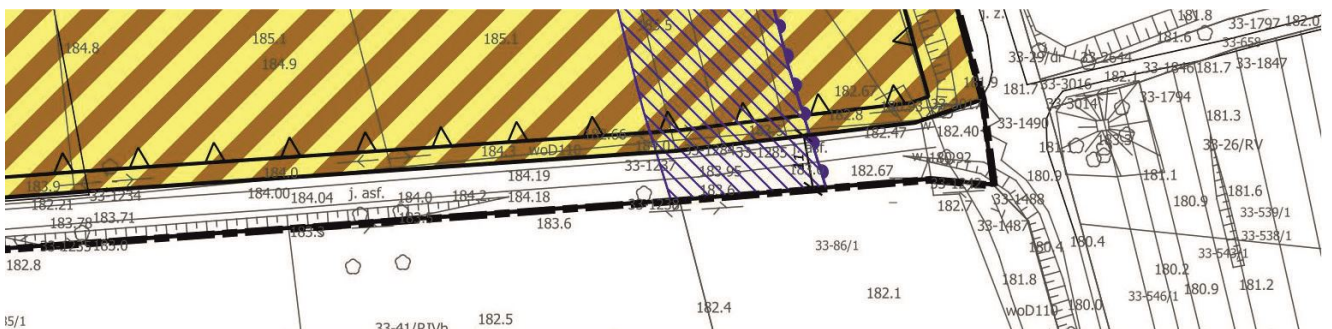
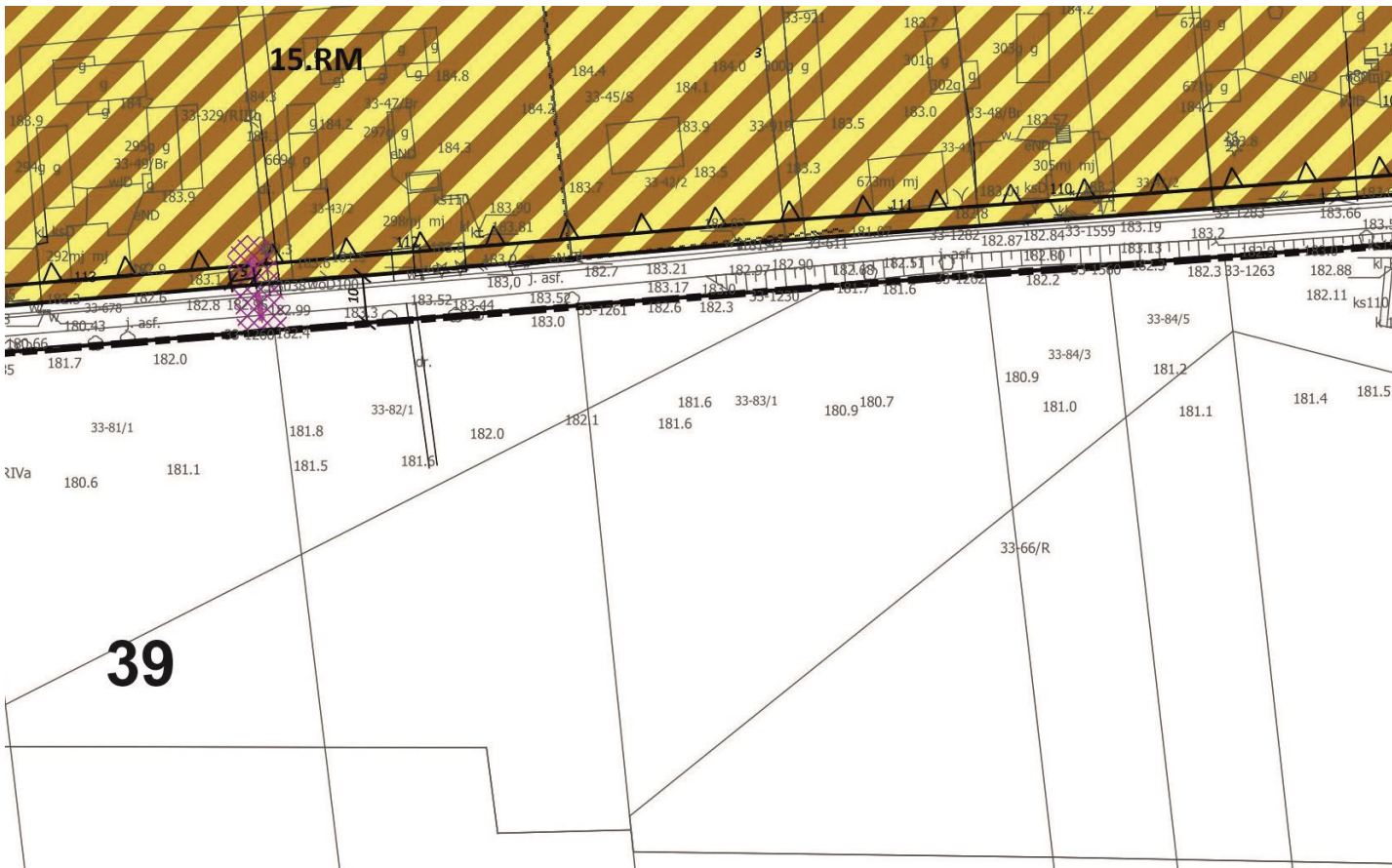






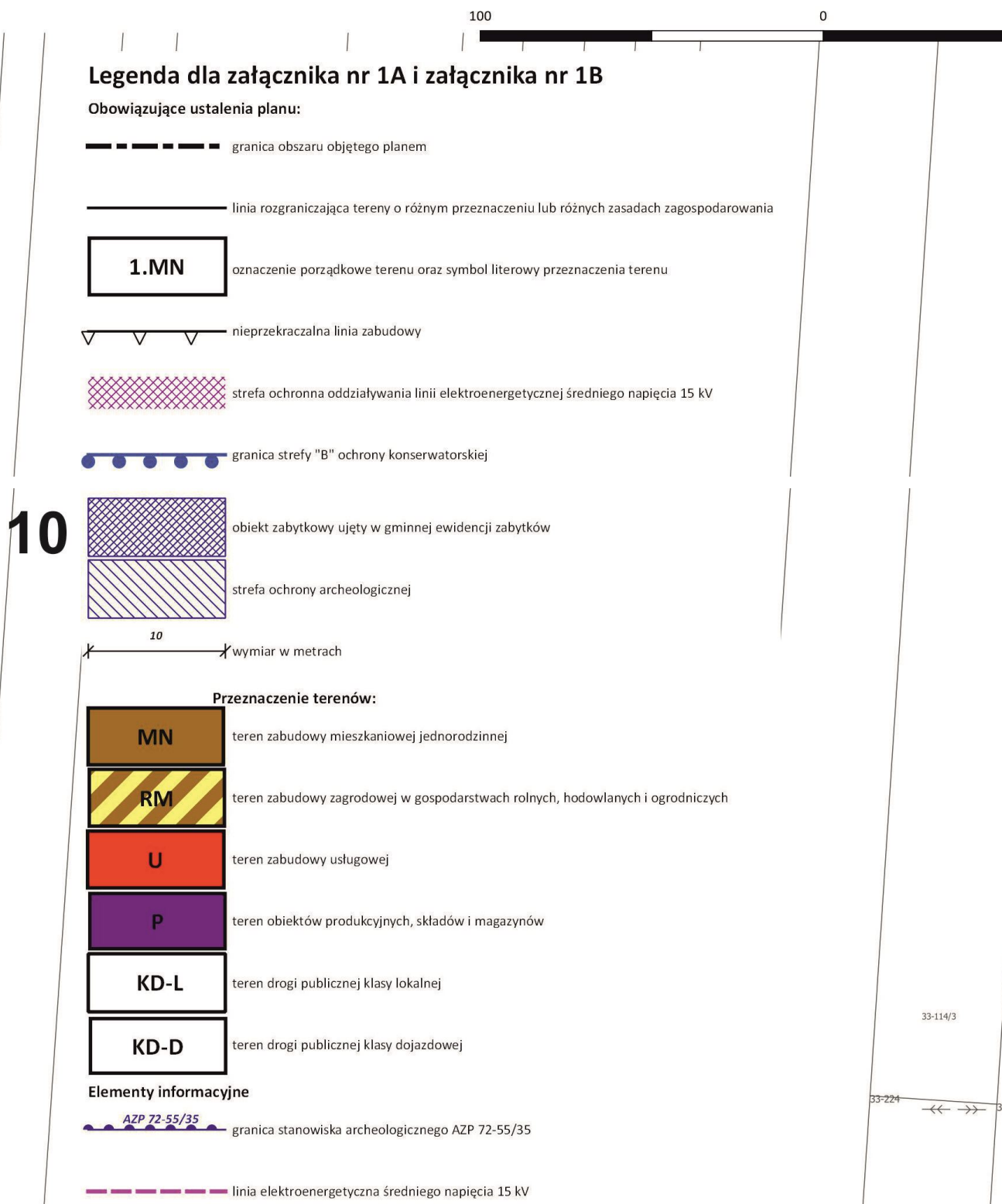






Sporządził	Burmistrz Gminy Wolbórz	
Wykonawca	Biuro Badań Geologicznych i Ochrony Środowiska „EKOPROJEKT”, ul.Łagowska 3/66, 01-464 Warszawa	
Tytuł planszy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Żarnowica w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica Mała, gm. Wolbórz - załącznik nr 1B	
Zespół projektowy	mgr inż.arch.Robert Kuźmiczuk - główny projektant mgr Wojciech Zaczekiewicz - opracowanie graficzne	
Skala	1:1 000	2022 r.

# 3 MIEJSCOWY PLAN FRAGMENTY OBRĘBU GEODEZYJNEGO ŻARNÓW



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/414/2022  
Rady Miejskiej w Wolborzu  
z dnia 27 kwietnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Żarnowica w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica Mała, gm. Wolbórz**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503), Rada Miejska w Wolborzu rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu wyłożony był:

- 1) do publicznego wglądu w terminie od 22.09.2021 r. do 14.10.2021 r., uwagi były przyjmowane do 29.10.2021 r., w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.
- 2) ponownie do publicznego wglądu w terminie od 7.03.2022 r. do 29.03.2022 r., uwagi były przyjmowane do 15.04.2022 r., w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

2. W zawiązku z powyższym Rada Miejska w Wolborzu nie podejmuje rozstrzygnięć wynikających z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Wolborzu

**Zbigniew Klewin**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/414/2022  
Rady Miejskiej w Wolborzu  
z dnia 27 kwietnia 2022 r.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Żarnowica w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica Mała, gm. Wolbórz z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

### **1. *Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie.***

Obszar opracowania położony jest w centralnej części Gminy Wolbórz w granicach miejscowości Żarnowica Duża i Żarnowica Mała. Wchodzące w skład opracowania obszary, są w dużym stopniu terenami zabudowanymi, na którym dominuje zabudowa o charakterze zagrodowym, z pojedynczymi budynkami jednorodzinnymi. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszą budynki gospodarcze i garażowe. Tereny niezabudowane, położone poza terenami istniejącej zabudowy, to głównie pola uprawne, miejscami występują także nieużytki z zespołami zieleni spontanicznej.

Celem prac związanych ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych. Zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, usługowej oraz produkcyjnej. Sporządzenie planu, służyć będzie jednocześnie uporządkowaniu zasad zagospodarowania zabudowy terenów objętych planem.

Zadaniem opracowywanego projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, zasad i sposobu zagospodarowania oraz określenie parametrów zabudowy i możliwości inwestycyjnych na analizowanym terenie. Opracowanie planu przyczyni się do ułatwienia realizacji zabudowy na tym obszarze, czego konsekwencją będzie wzrost atrakcyjności tej części gminy.

Przyjęte w niniejszej prognozie założenia, a na ich podstawie oszacowane dochody, wskazują na korzystne dla gminy pod względem finansowym rozwiązanie, wynikające z ustaleń planu. Przeznaczenie części obszaru planu pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz brak kosztów wynikających z realizacji ustaleń planu, w tym kosztów realizacji inwestycji celu publicznego, powoduje zwiększenie dochodów budżetu gminy.

### **2. *Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy***

Na obszarze planu nie wystąpi konieczność budowy przez gminę obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W związku z przyjętymi w planie ustaleniami, nie zachodzi konieczność wykupu gruntów w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W momencie uchwalenia planu, na jego obszarze nie wystąpią roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Realizacja ustaleń planu, nie powoduje powstania kosztów obciążających budżet gminy.**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Wolborzu

**Zbigniew Klewin**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/414/2022  
Rady Miejskiej w Wolborzu  
z dnia 27 kwietnia 2022 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn.  
zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### DO UCHWAŁY NR XLIV/414/2022 RADY MIEJSKIEJ W WOLBORZU

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

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Żarnowica w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica Mała, gm. Wolbórz prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503), Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej dnia 30 stycznia 2019r. uchwały nr IV/52/2019 Rady Miejskiej w Wolborzu dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Żarnowica w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica Mała, gm. Wolbórz.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wolbórz zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012r.,

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w zakresie sporządzania planu przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych oraz projektu planu uwzględnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz ważne były interes publiczny i interes prywatny.



Ponadto projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wolbórz zgodnie z uchwałą nr XXV/171/2016 Rady Miejskiej w Wolborzy z dnia 28 października 2016r.

Założeniem planu jest uporządkowanie zabudowy, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz określenie podstawowych zasad kompozycji funkcjonalno – przestrzennej istniejącej i nowej zabudowy. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto w ramach planu w zapisach ustaleń obsługi komunikacyjnej oraz częściowo poprzez linie zabudowy dopuszczono możliwości realizacji dojazdów do terenów położonych poza obszarem planu. Wydzielenie dróg wewnętrznych nie było możliwe, gdyż działki w przeważającej większości to gleby III klasy i nie uzyskano zgody na zmianę sposobu ich użytkowania.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in.: zasady ochrony, kształtowania zieleni i krajobrazu kulturowego poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych. Zakaz odprowadzania do gleby i wód odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do sieci kanalizacyjnych. Ponadto wprowadzono zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz sprowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznaczono strefę ochrony „B” konserwatorskich wraz z zasadami jej zagospodarowania. Wskazano i określono zasadę ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz wskazano i określono zasady dla obszarów stanowisk archeologicznych.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni, miasto w perspektywie czasowej będzie mogło uzyskać dochody z podatku w związku z nowozrealizowanymi inwestycjami mieszkaniowymi.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez umożliwienie zachowania dróg publicznych.

W planie zapewniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dopuszczając jej lokalizację w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenu.

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu, między innymi poprzez określenie sposobu obsługi oraz określenie wskaźników parkingowych dla poszczególnych rodzajów funkcji.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Żarnowica w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica Mała, gm. Wolbórz, Burmistrz Wolborza dnia 28.05.2019 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla



terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Żarnowica w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica Mała, gm. Wolbórz i możliwości składania wniosków do planu do dnia 21.06.2019 r. W ustalonym terminie wpłynęło 14 wniosków, z czego 9 zawierało uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zostały rozpatrzone w trakcie prac nad projektem planu.

Burmistrz Wolborza dnia ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 22.09.2021 r. do dnia 14.10. 2021 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli miasta i gminy oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 29.10.2021 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Burmistrz Wolborza dnia 25.02.2022 r. ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 7.03.2022 r. do dnia 29.03.2022 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli miasta i gminy oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 15.04.2022 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art.46 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Ponadto uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzgodniono projekt z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 04.03.2021 r., oraz uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 09.04.2021 r.

Poprzez nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągów w planie spełniono potrzebę zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Żarnowica w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica Mała, gm. Wolbórz, nie powstaną zobowiązania finansowe wynikające z realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Żarnowica w miejscowościach Żarnowica Duża i Żarnowica

Mała, gm. Wolbórz, spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności i nie sprzeczności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wolbórz zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012 r. i może być przedstawiony Radzie do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolborzu

**Zbigniew Klewin**