

**UCHWAŁA NR XLIV/415/2022
RADY MIEJSKIEJ W WOLBORZU**

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

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 (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 XXXIII/313/2021 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 maja 2021r. 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;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5;
- 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.

§ 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 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;
- 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 od magistrali wodociągowej;
- 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 przeznaczeń terenu:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 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 ustalenia § 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 budynku 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.

§ 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, IT 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 lub 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 przemarzania;
- § 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 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 miejsce postojowe, realizowane w garażu wbudowanym,
 - 1 miejsce postojowe na 1 budynek zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się miejsce 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 100kW.

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 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) 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 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 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 m².

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 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;

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 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 – 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 m².

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

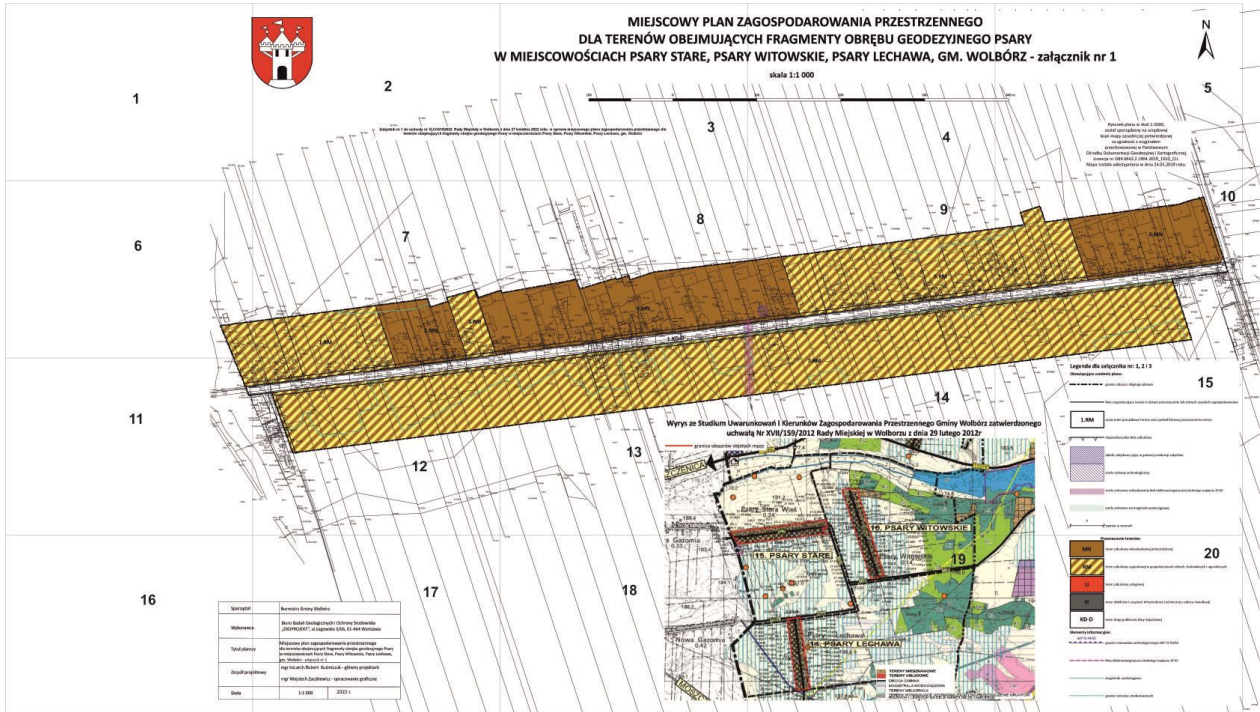
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolborza.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolborzu

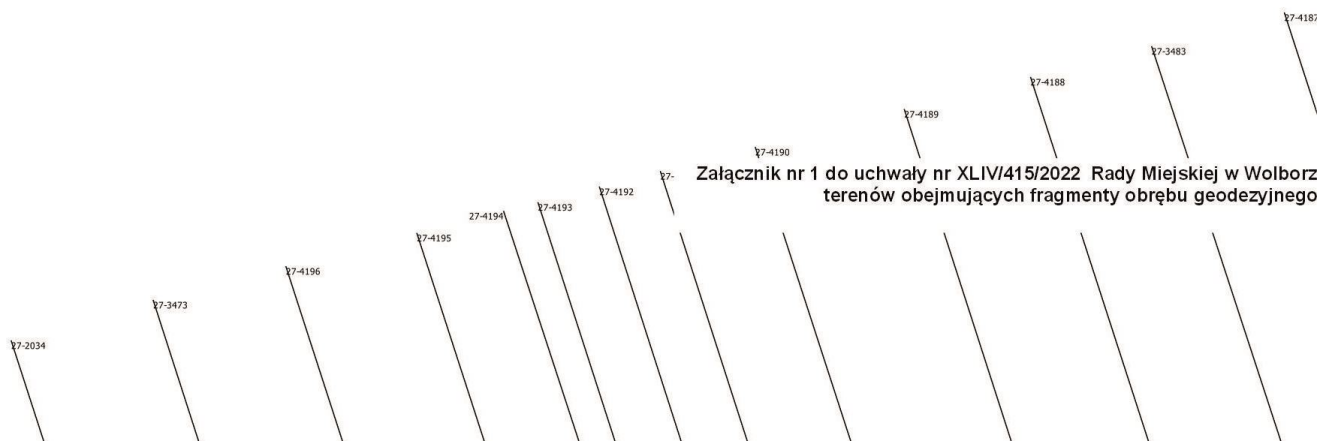
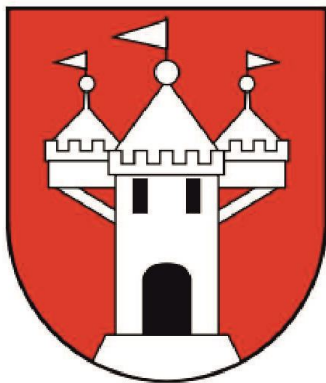
Zbigniew Klewin

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/415/2022
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia 27 kwietnia 2022 r.



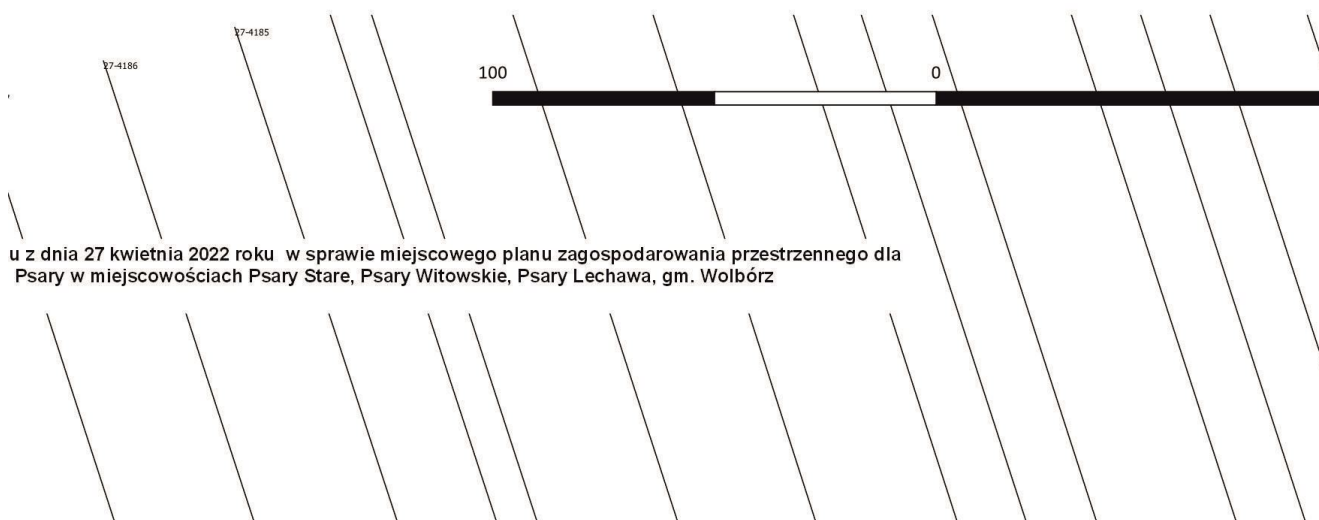
1

27-4197
27-4198 27-2033



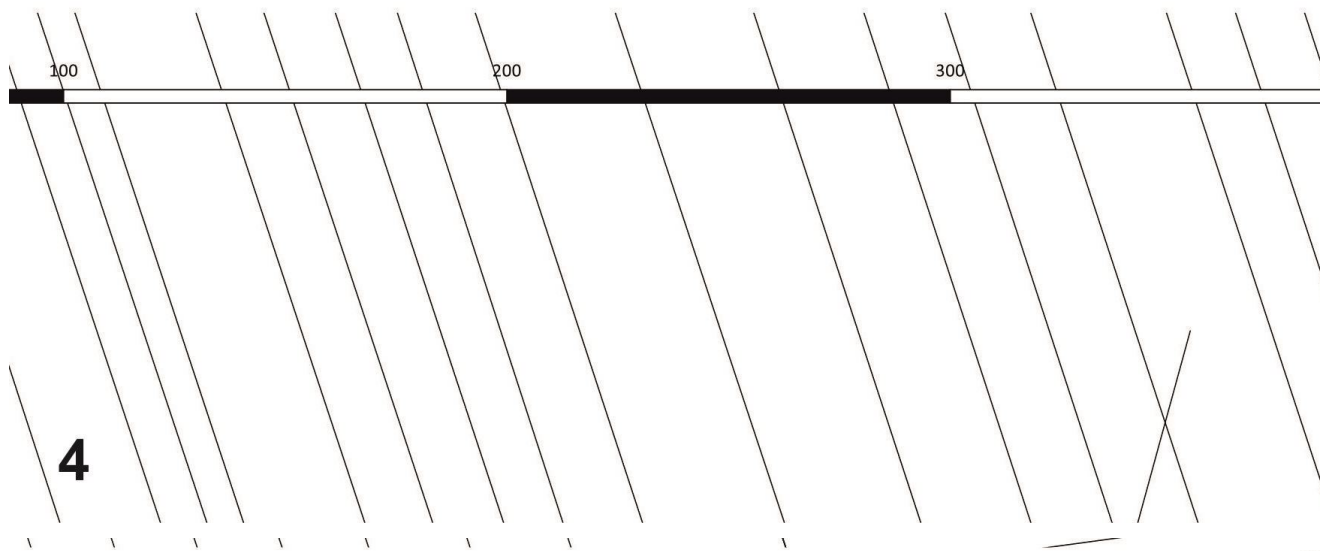
3

MIEJSCOWY PLAN ZA DLA TERENÓW OBEJMUJĄCY W MIEJSCOWOŚCIACH PSARY STARE, PSARY

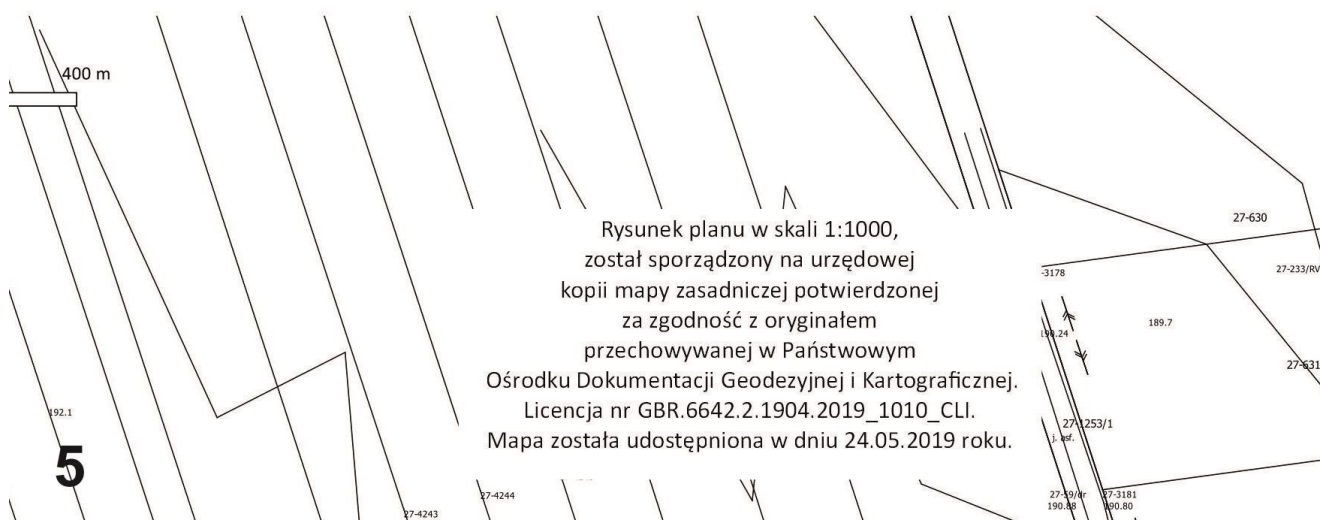


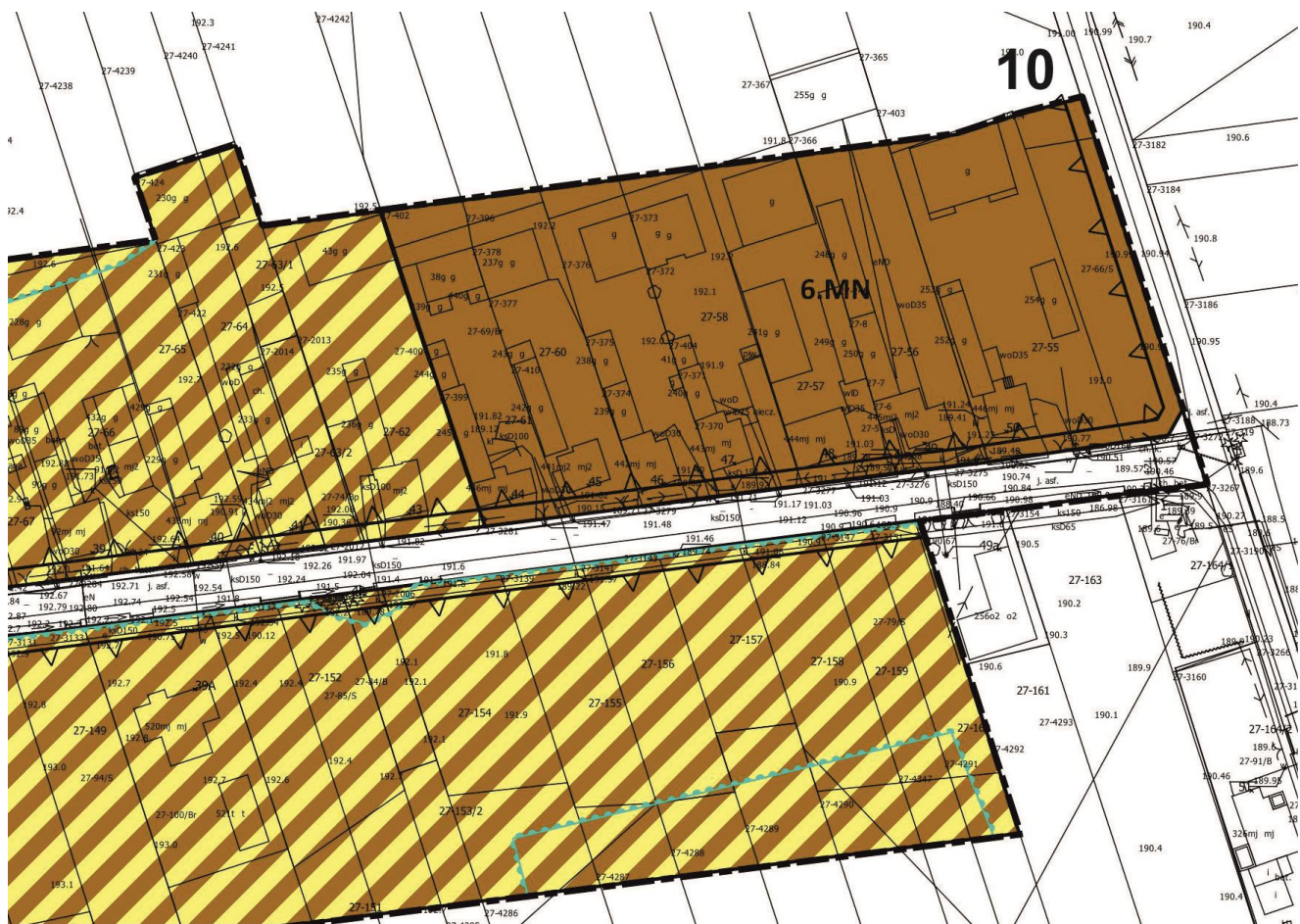
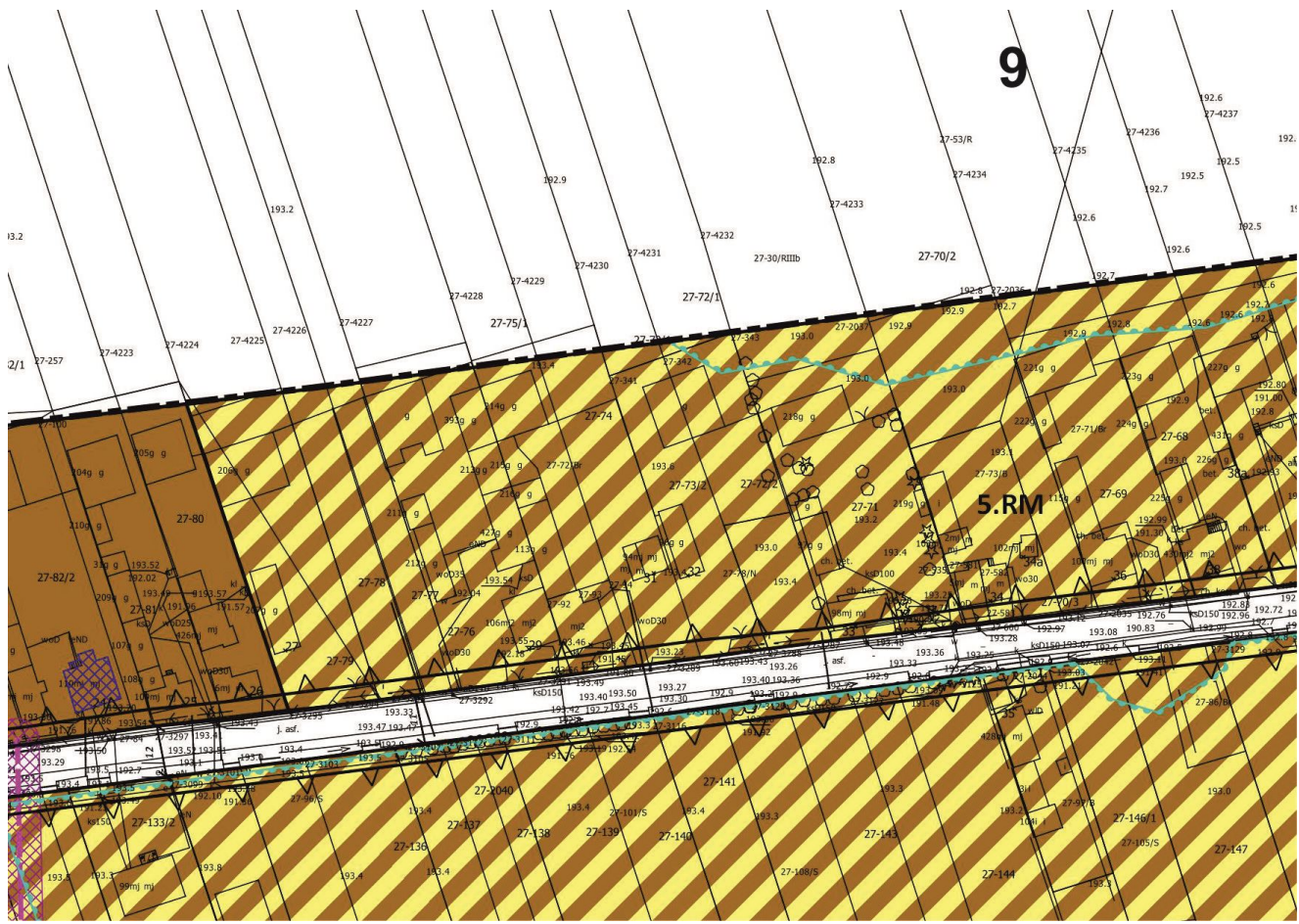
AGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CH FRAGMENTY OBRĘBU GEODEZYJNEGO Y WITOWSKIE, PSARY LECHAWA, GM. WOLI

skala 1:1 000

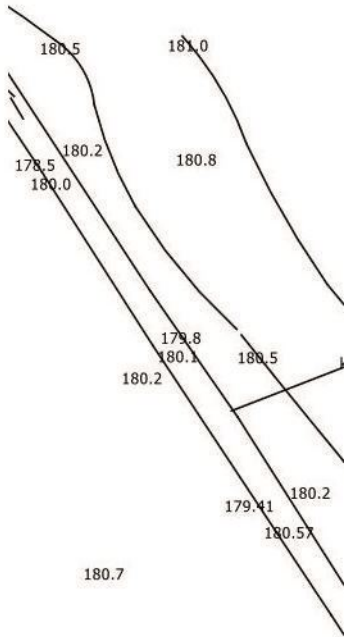
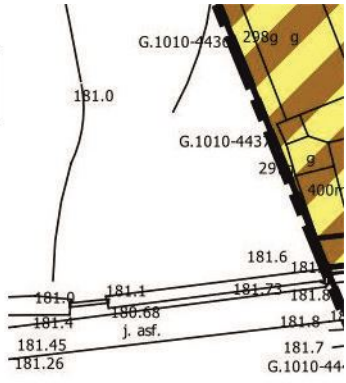


PSARY BÓRZ - załącznik nr 1

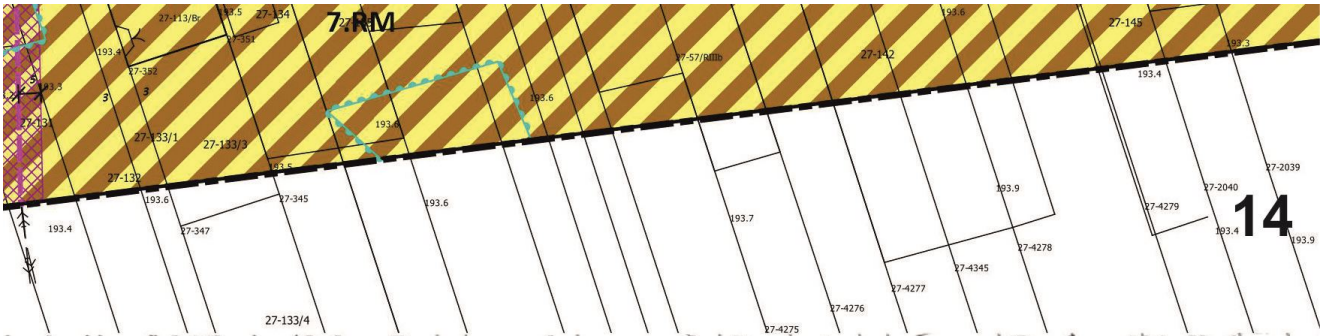




11

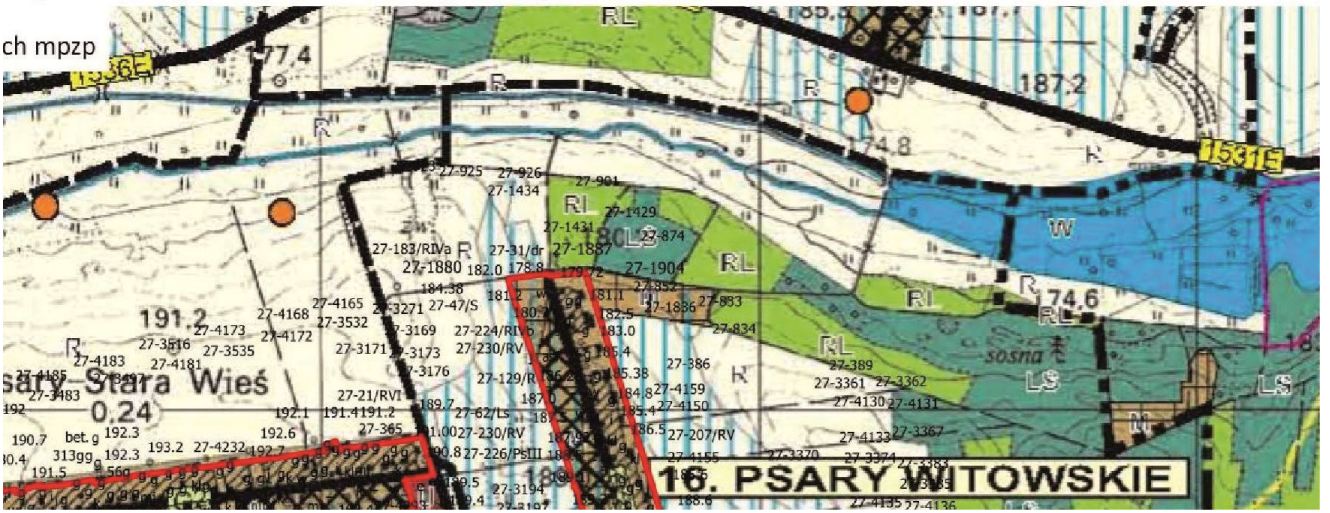


180.8





14

Plan Kierunków i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wolbórz załącznik Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012r



Legenda dla załącznika nr: 1, 2 i 3

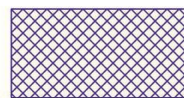
Obowiązujące ustalenia planu:


-  granica obszaru objętego planem
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1.RM

oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu

 nieprzekraczalna linia zabudowy

 obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków

 strefa ochrony archeologicznej

 strefa ochronna oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

 strefa ochronna od magistrali wodociągowej

 wymiar w metrach

15

16

Sporządź
Wykonaj
Tytuł planu
Zespół projektowy
Skala

Nie udało się dołączyć obrazu. Shape height cannot be greater than 1584 points.
Nazwa parametru: value

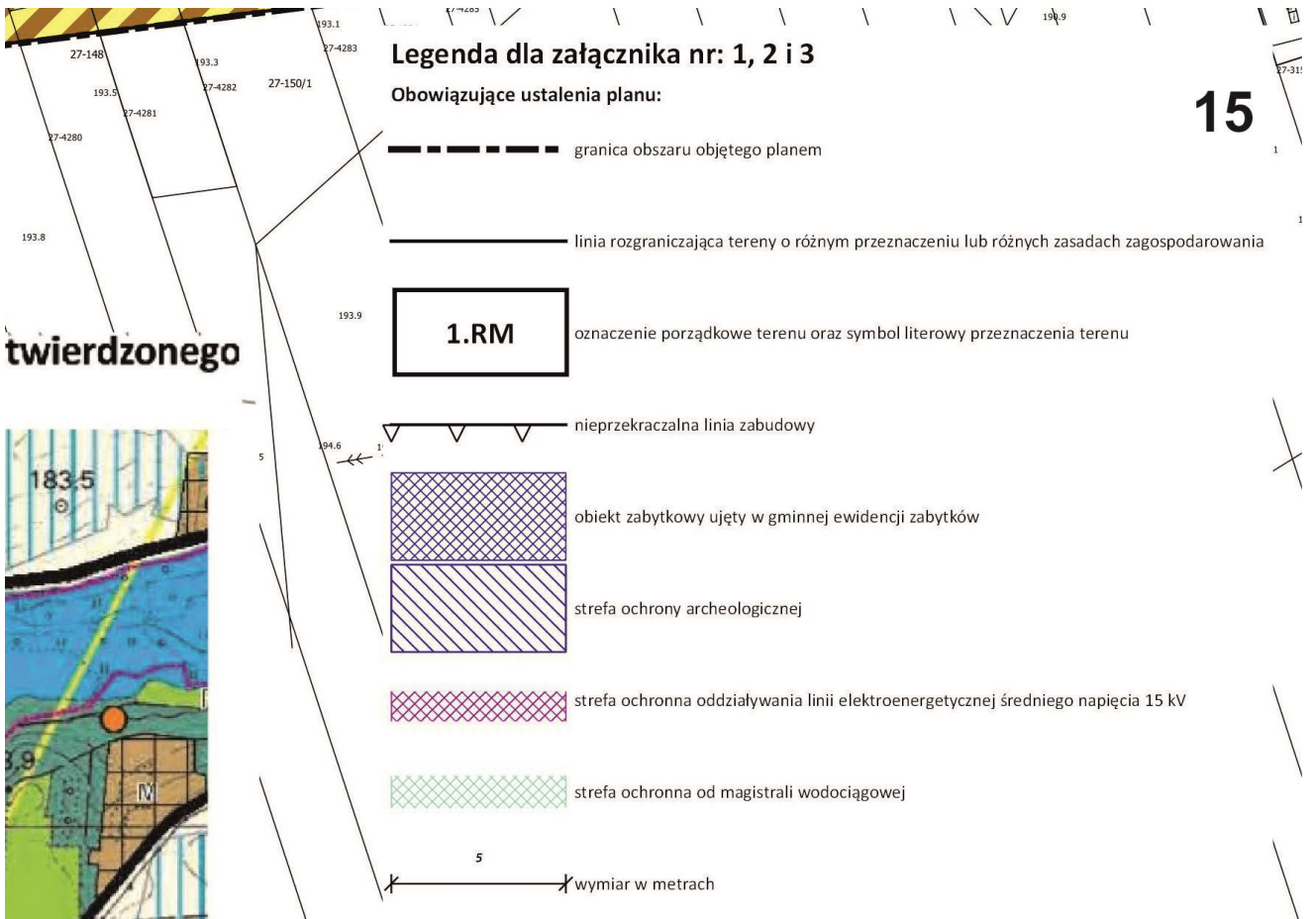
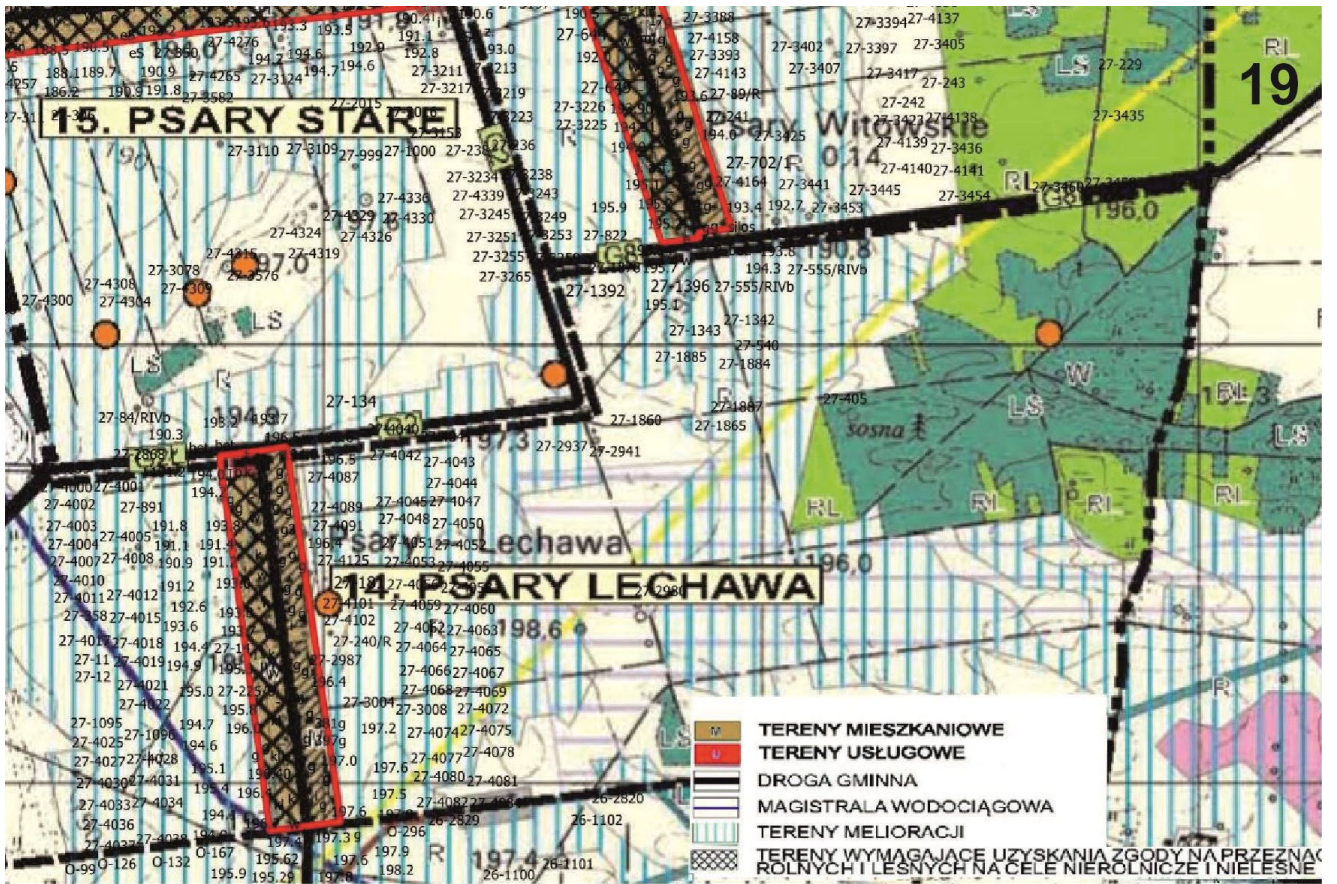
181.20
G.1010-4502
181.4
G.1010-4503

27-3

17

Tit	Burmistrz Gminy Wolbórz	
Nca	Biuro Badań Geologicznych i Ochrony Środowiska „EKOPROJEKT”, ul. Łagowska 3/66, 01-464 Warszawa	
Nszy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, gm. Wolbórz - załącznik nr 1	
rojektowy	mgr inż. arch. Robert Kuźmiczuk - główny projektant mgr Wojciech Zaczekiewicz - opracowanie graficzne	
	1:1 000	2022 r.

18

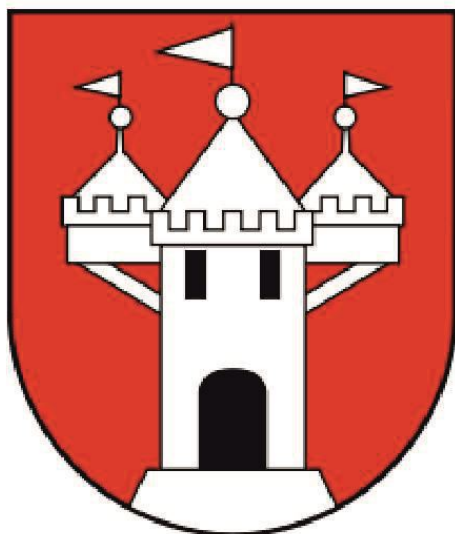


**Przeznaczenie terenów:**

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM	teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
U	teren zabudowy usługowej
IK	teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji
KD-D	teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Elementy informacyjne:

 AZP 72-54/52	granica stanowiska archeologicznego AZP 72-54/52
	linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
	magistrala wodociągowa
	granice terenów zmeliorowanych



21

27-183/RIVa

27-188

27-1880

183.0

184.2

27-913

27-912

27-240

183.19

184.36

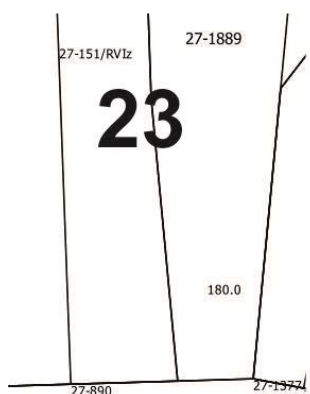
184.36

184

N

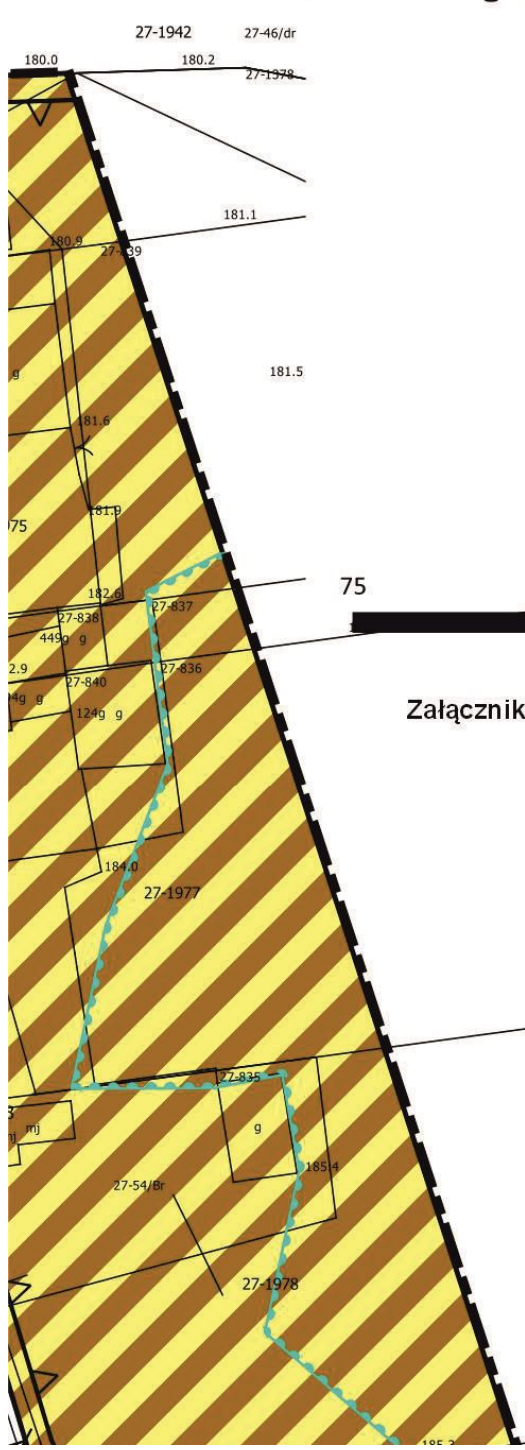
27-47/S²

07-2176



MIEJSCOWY PLAN PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTY OBRĘBI W MIEJSCOWOŚCI PSARY WITOWSKIE GM. WOLBÓRZ

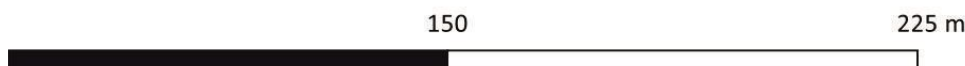
skala 1:1



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLIV/415/2022 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 15.06.2022 r. w sprawie miejscowego planu przestrzennego dla fragmenty obrębi w miejscowości Psary Witowskie, gm. Wolbórz, w tym terenów obejmujących fragmenty obrębi geodezyjnego Psary Witowskie.

PLAN ZAGOSPODAROWANIA I TERENÓW OBEJMUJĄCYCH BU GEODEZYJNEGO PSARY ŚCIACH PSARY STARE, SKIE, PSARY LECHAWA, ÓRZ - załącznik nr 2

000



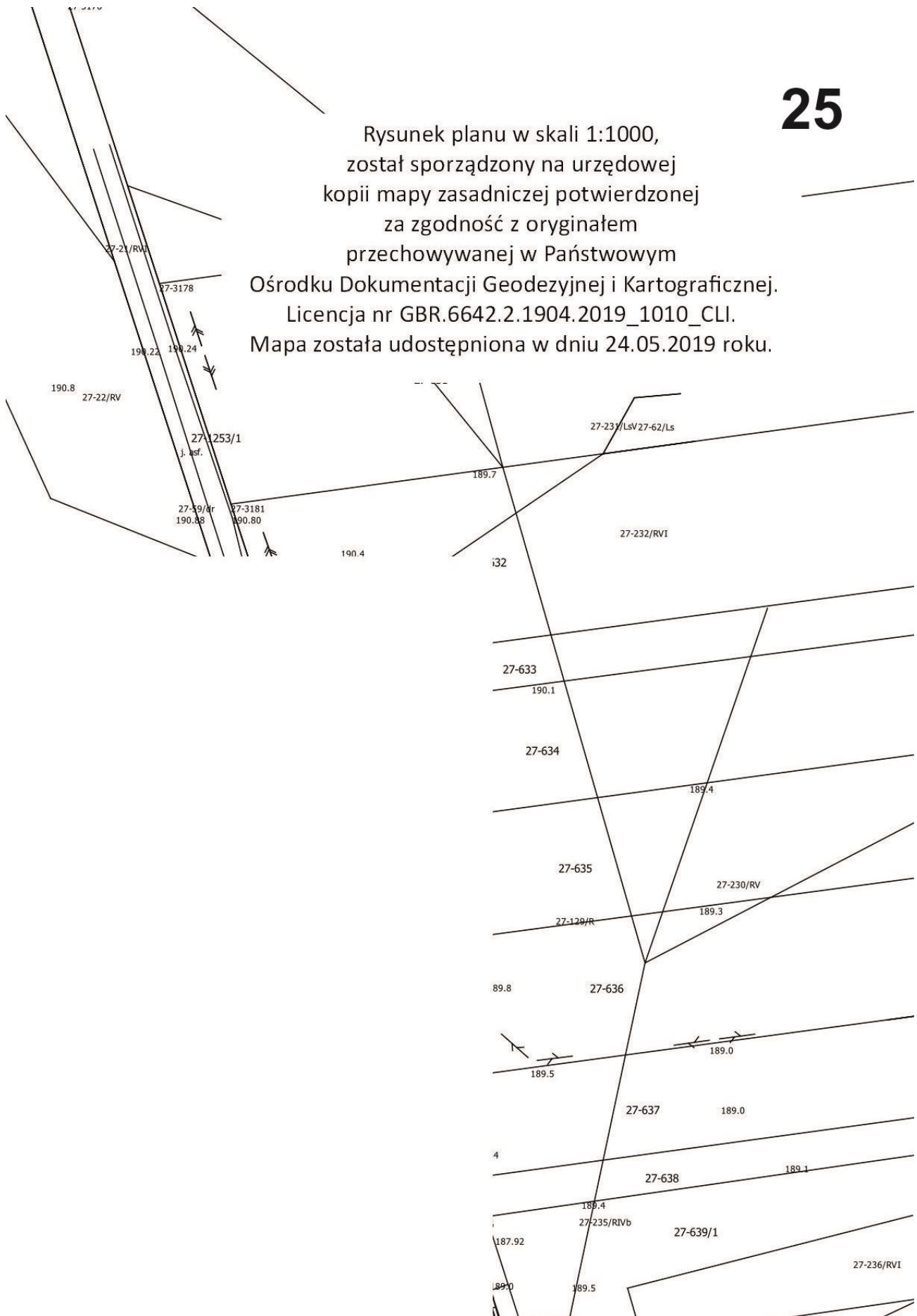
dnia 27 kwietnia 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
ary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, gm. Wolbórz



24

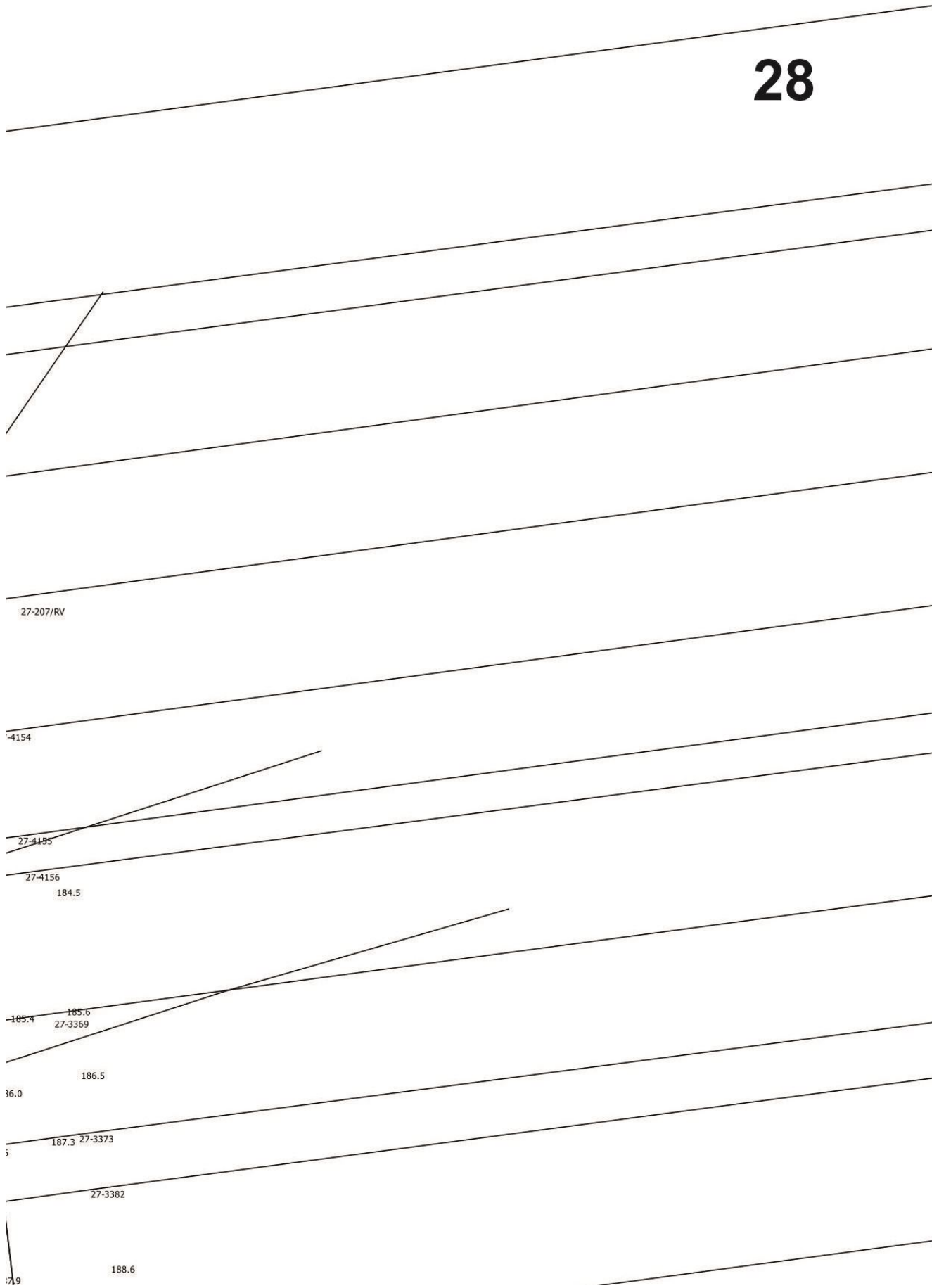
27-386

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.



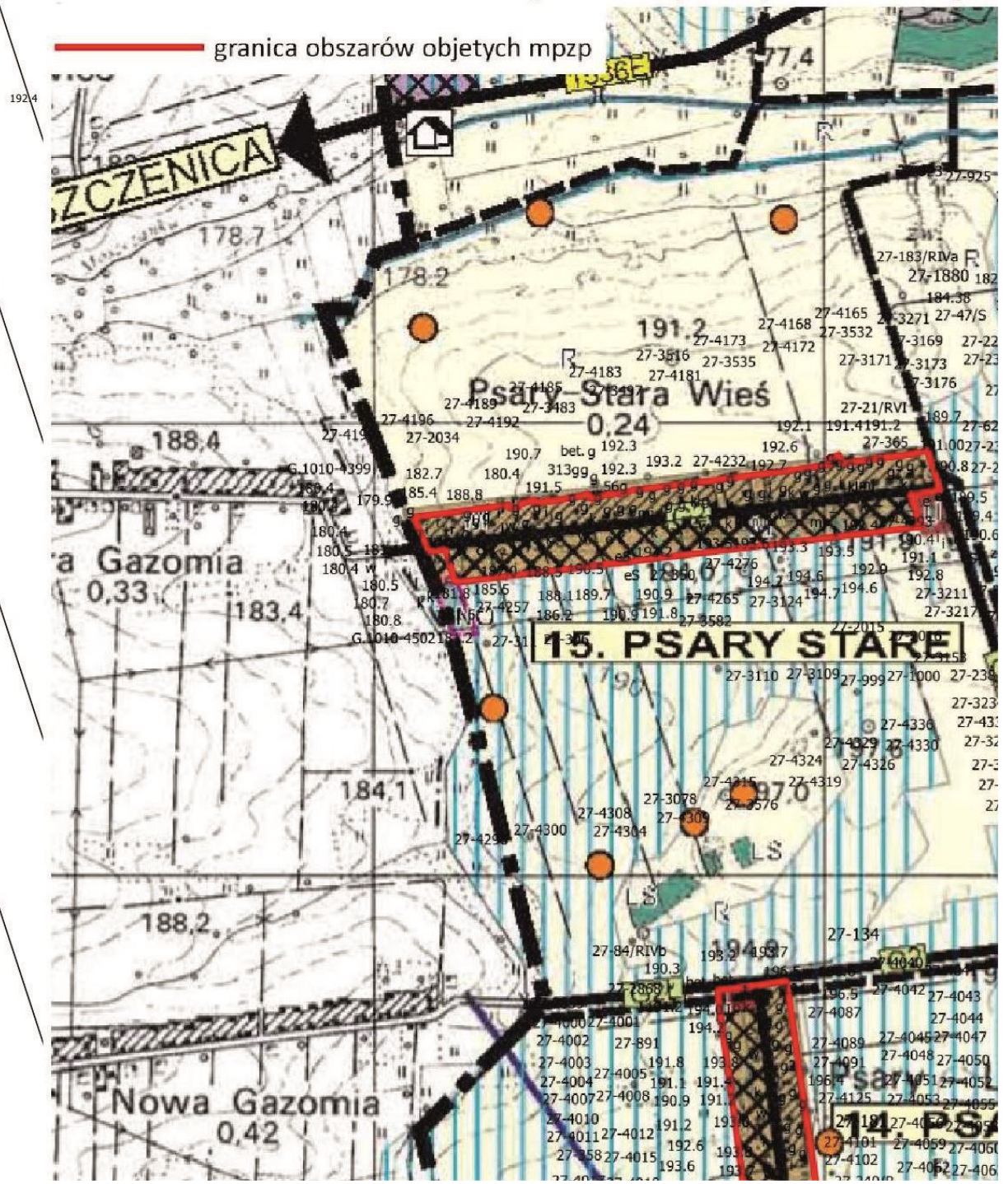
26

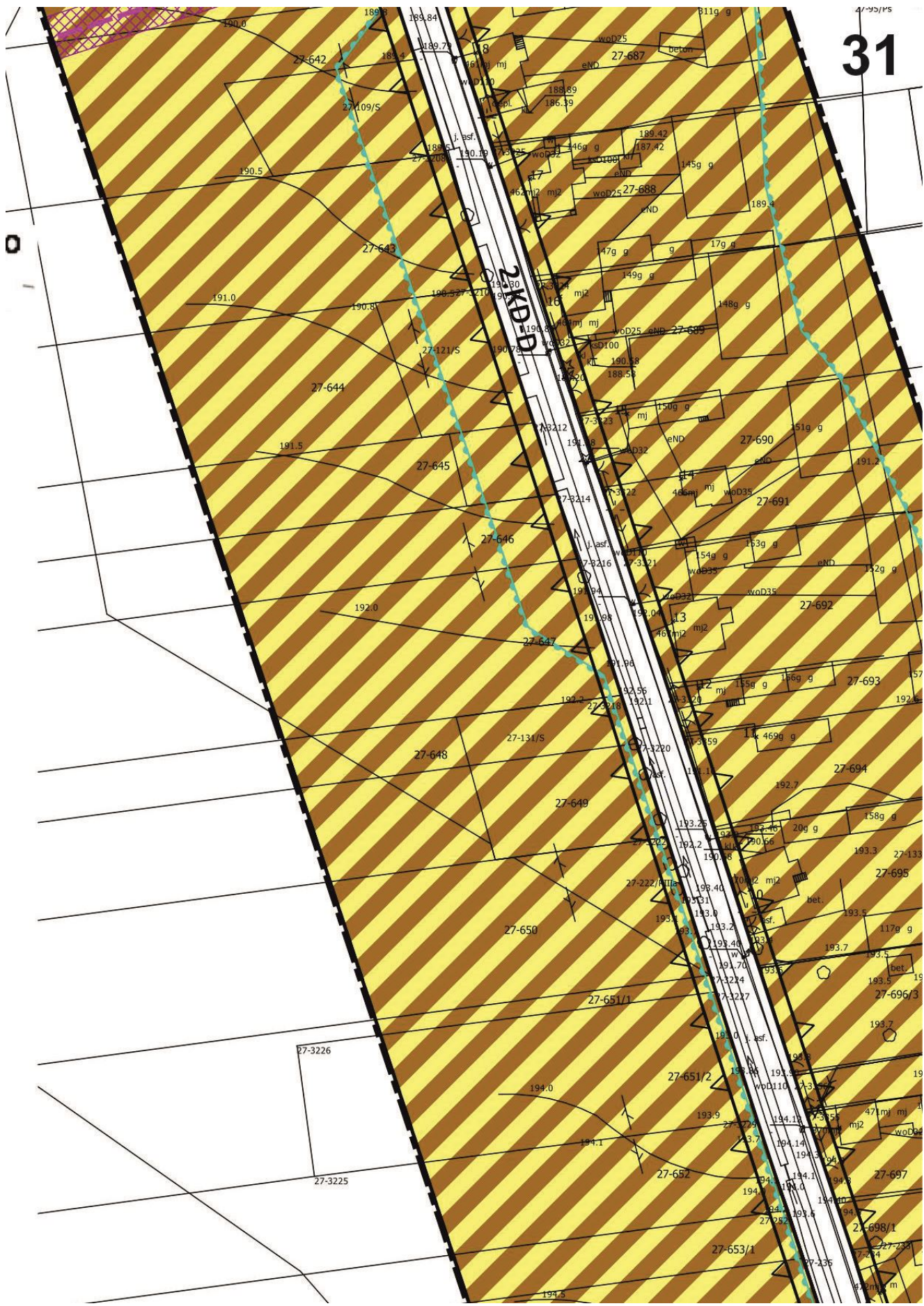


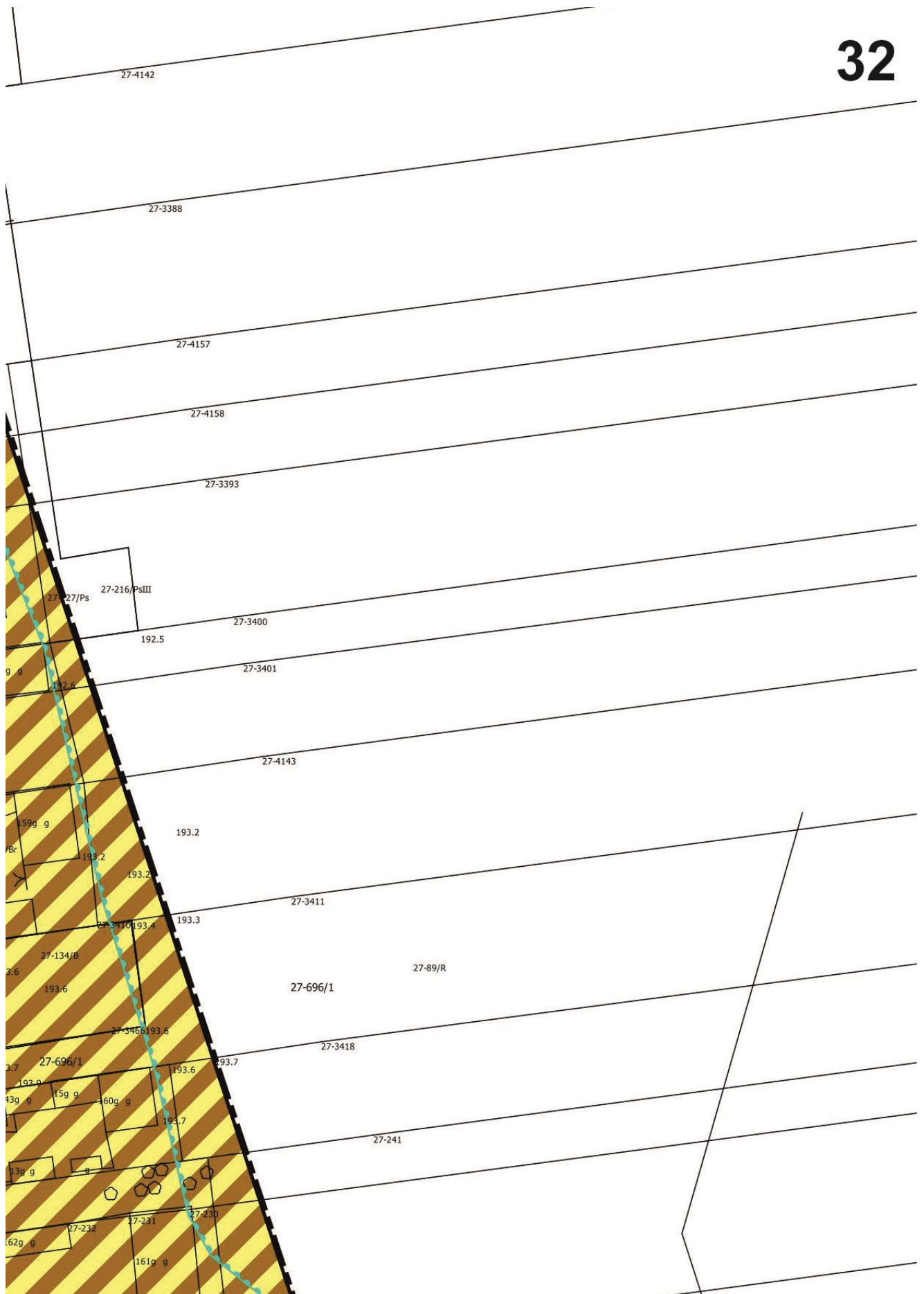


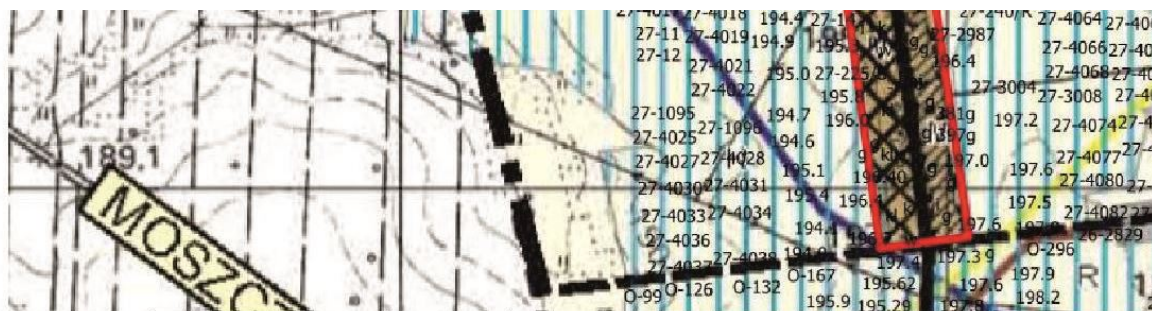
29

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady M

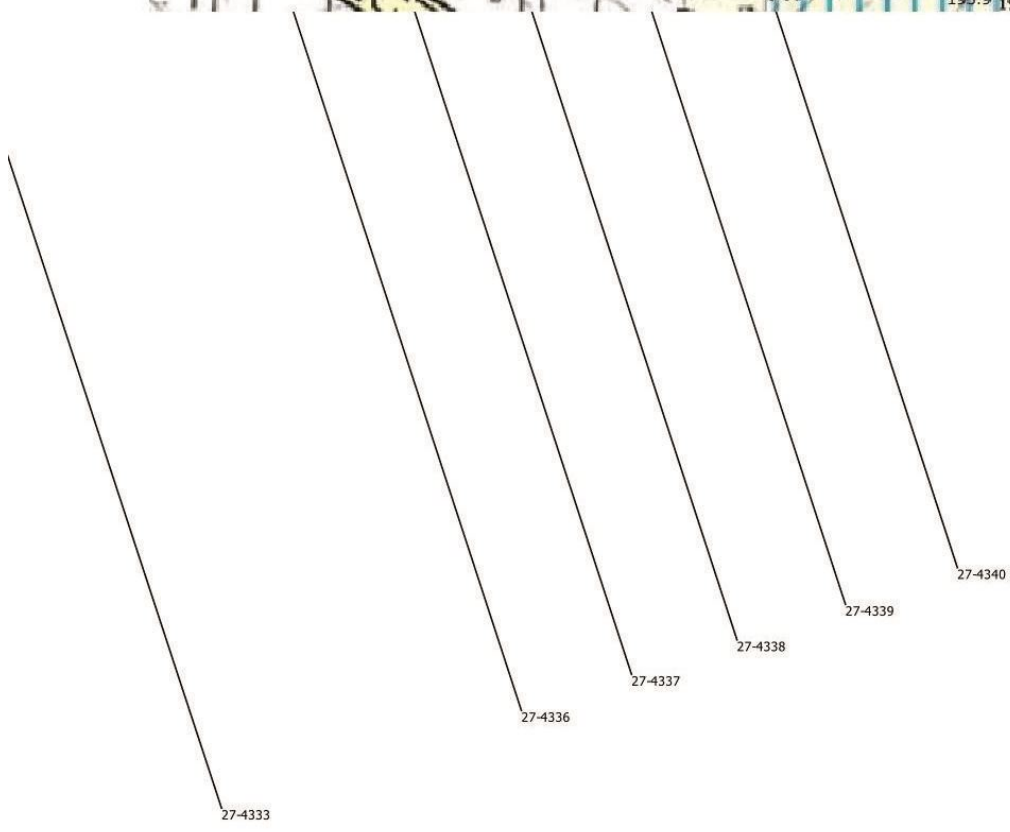








33



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 Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, gm. Wolbórz - załącznik nr 2	
Zespół projektowy	mgr inż. arch. Robert Kuźmiczuk - główny projektant mgr Wojciech Zaczekiewicz - opracowanie graficzne	
Skala	1:1 000	2022 r.



34

27-237

27-3234

27-3236

27-3238

27-3240

27-3243

27-3245

27-3247

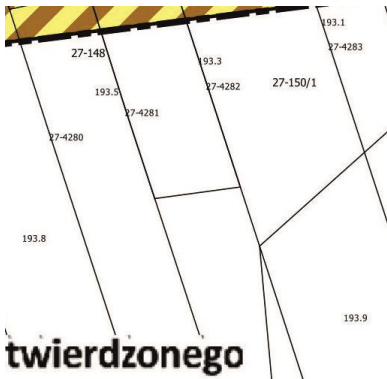
27-3249

27-3251

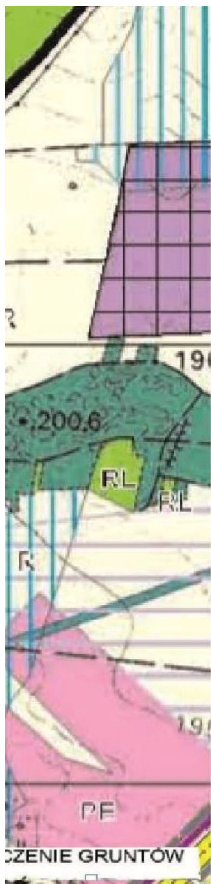
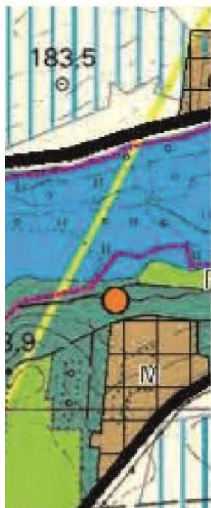
27-3253

27-3255

27-3257








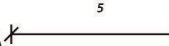


twierdzonego



Legenda dla załącznika nr: 1, 2 i 3

Obowiązujące ustalenia planu:

-  granica obszaru objętego planem
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1.RM** oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków
-  strefa ochrony archeologicznej
-  strefa ochronna oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
-  strefa ochronna od magistrali wodociągowej
-  5 wymiar w metrach

Przeznaczenie terenów:

- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM** teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- U** teren zabudowy usługowej
- IK** teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji
- KD-D** teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Elementy informacyjne:

-  AZP 72-54/52 granica stanowiska archeologicznego AZP 72-54/52
-  linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
-  magistrala wodociągowa
-  granice terenów zmeliorowanych

15

20

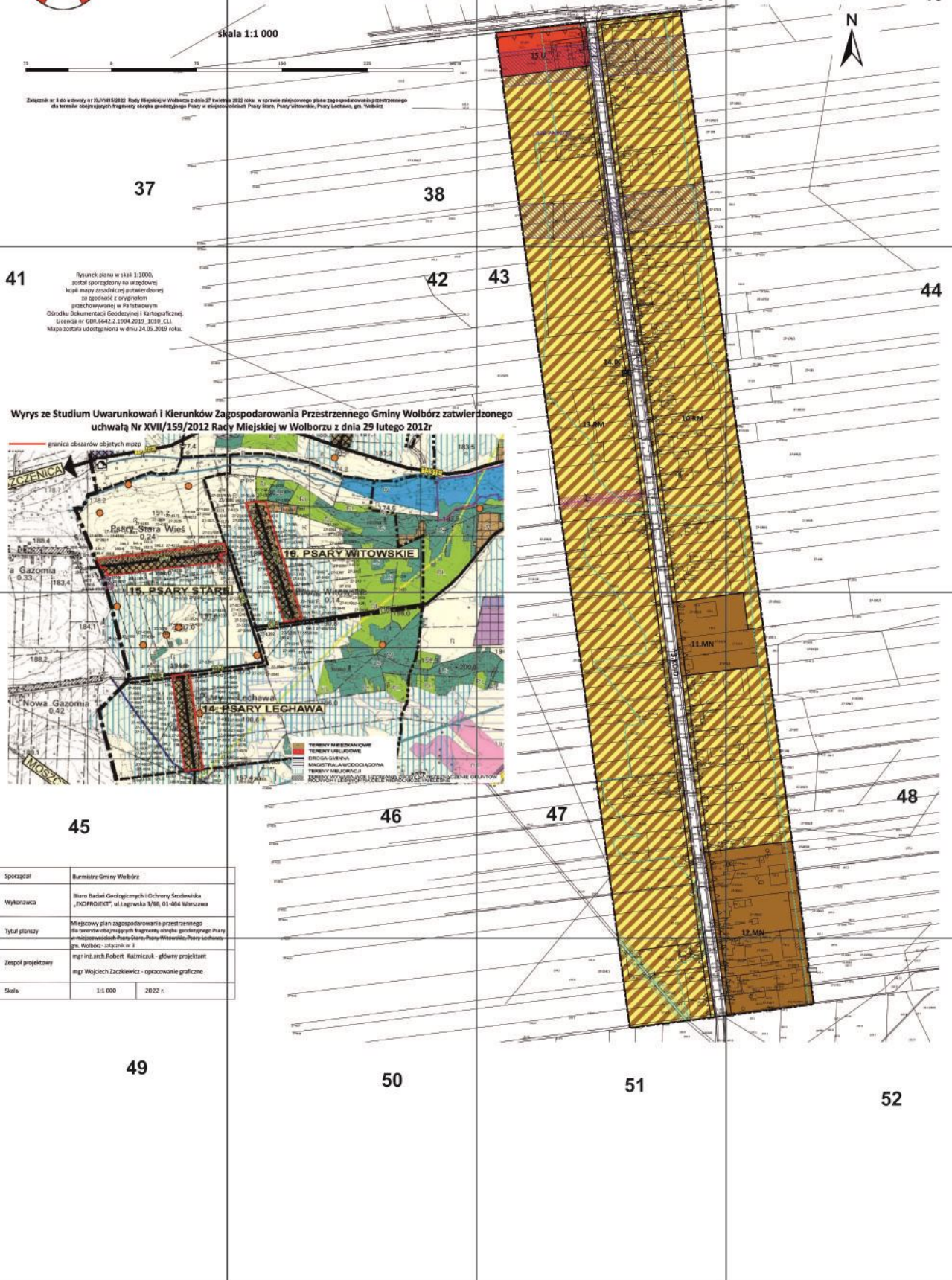
Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/415/2022
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia 27 kwietnia 2022 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW OBEJMUJĄCYCH FRAGMENTY OBRĘBU GEODEZYJNEGO PSARY W MIEJSCOWOŚCIACH PSARY STARE, PSARY WITOWSKIE, PSARY LECHAWA, GM. WOLBÓRZ - załącznik nr 3

Skala 1:1 000

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLV/1015/2022 Rady Miejskiej w Wolbórz z dnia 27 kwietnia 2022 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, gm. Wolbórz

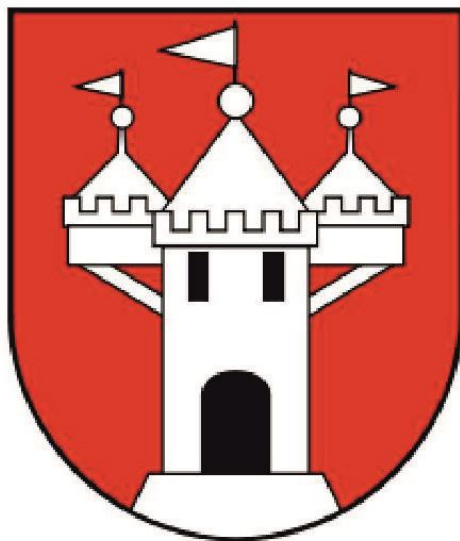


41
Rysunek skłonu w skali 1:1000,
miał sporządzić na urzędowej
kopii mapy zasadniczej (przewidzianej)
do zgodności z oryginałem
przeznaczony w trybie specjalnym
Dziennik Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Lisena nr GBK-662.2.1904.2019_1000_01
Mapa została uaktualniona w dniu 24.05.2022 roku.

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

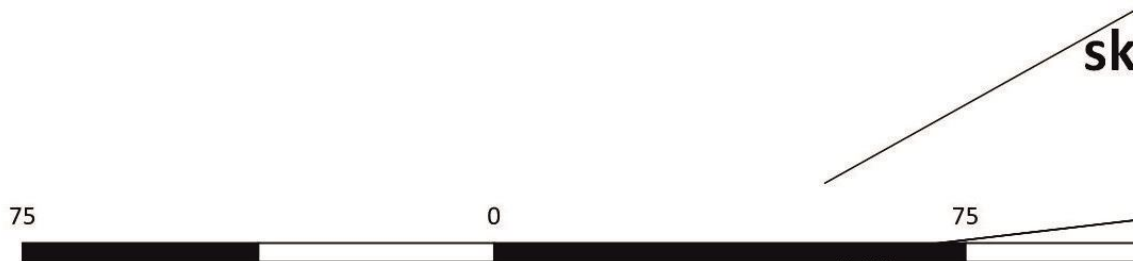


Sporządził	Burmistrz Gminy Wolbórz
Wykonawca	Biuro Budowlane Geodezyjne i Ochrony Środowiska „DOPROJEKT”, ul. Łagiewnika 3/66, 01-464 Warszawa
Tytuł planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, gm. Wolbórz - załącznik nr 3
Zespół projektowy	mgr inż. arch. Robert Kutniczak - główny projektant mgr Wojciech Zaczekiewicz - opracowanie graficzne
Skala	1:1 000 2022 r.



37

DL
V



Załącznik nr 3 do uchwały nr XLIV/415/2022 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 kwietn dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Psary w miejscov

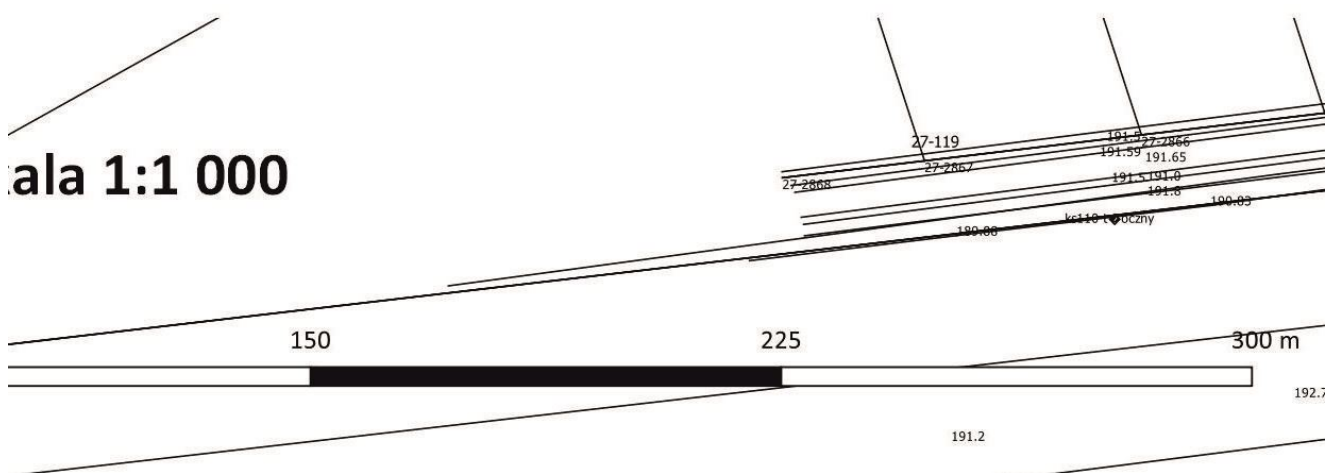
27-4000

27-4001

27-4002

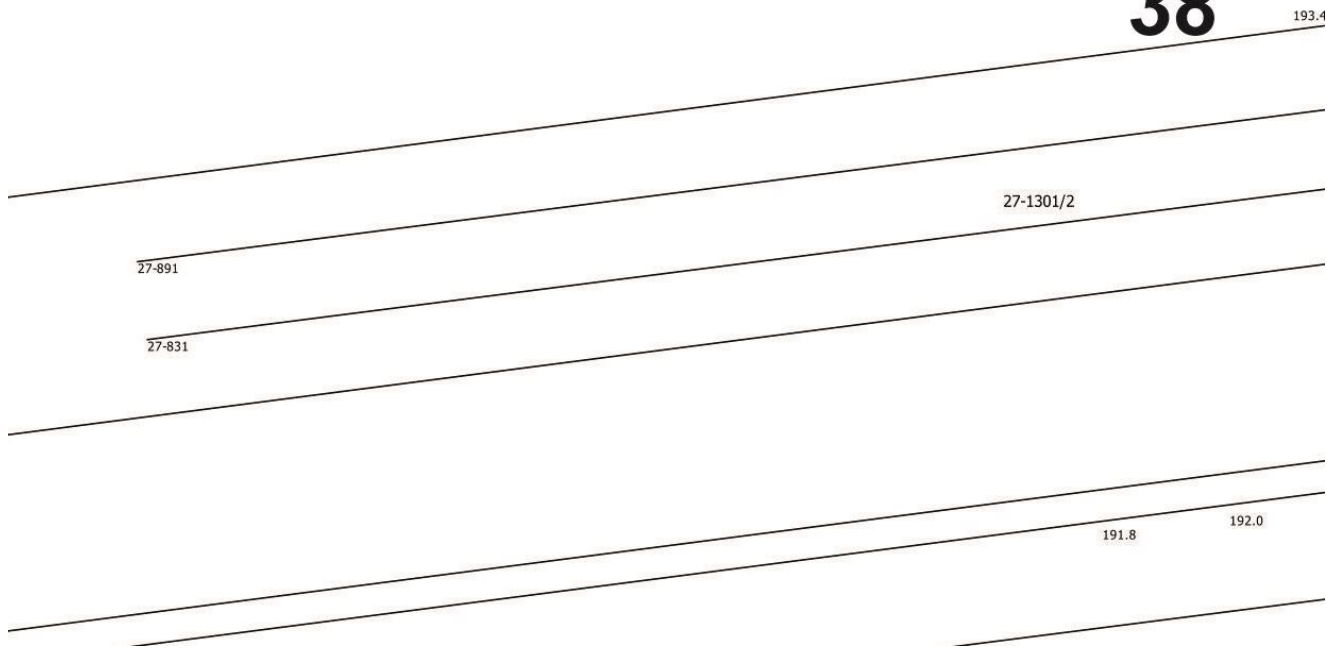
27-4003

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW OBEJMUJĄCYCH W MIEJSCOWOŚCIACH PSARY STARE GM. WOLBÓRZ

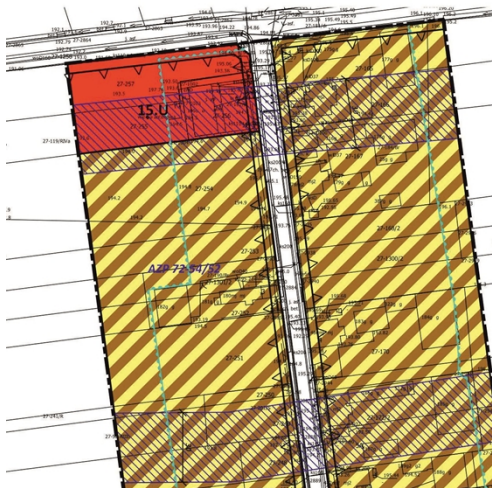


z dnia 15 lutego 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, gm. Wolbórz

38

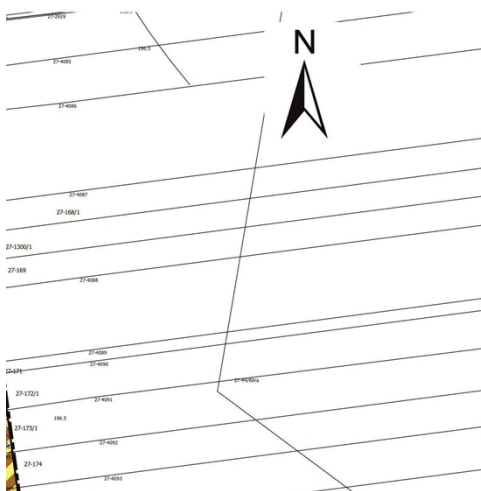


**OSPODAROWANIA PRZESTRZENI
FRAGMENTY OBRĘBU GEODEZICZNEGO
MIASTECZKA, PSARY WITOWSKIE, PSARY
LECHAWA - załącznik nr 3 39**



**OSPODAROWANIA PRZESTRZENI
FRAGMENTY OBRĘBU GEODEZICZNEGO
MIASTECZKA, PSARY WITOWSKIE,
PSARY LECHAWA,**

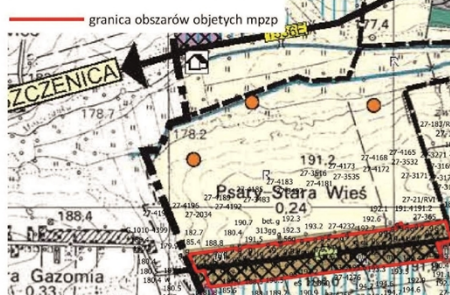
40



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_CU.
Mapa została udostępniona w dniu 24.05.2019 roku.

41

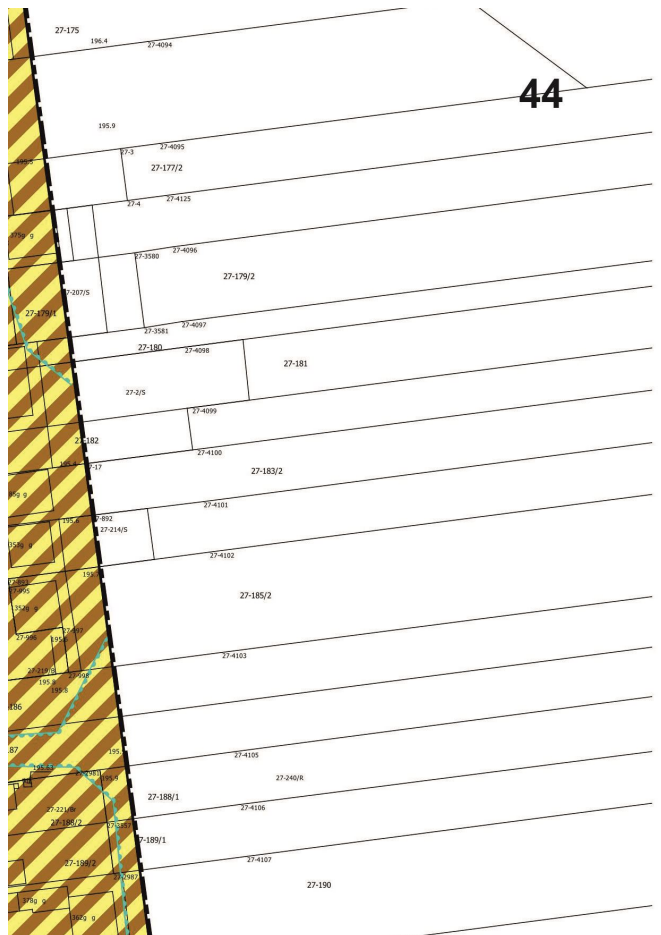
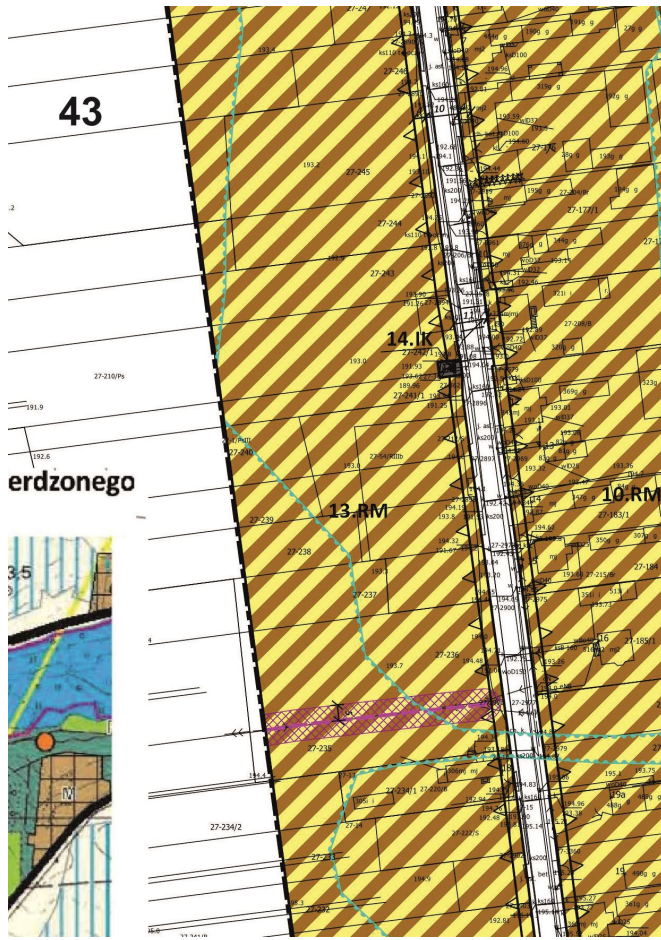
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Nr XVII/159/2012 Rac

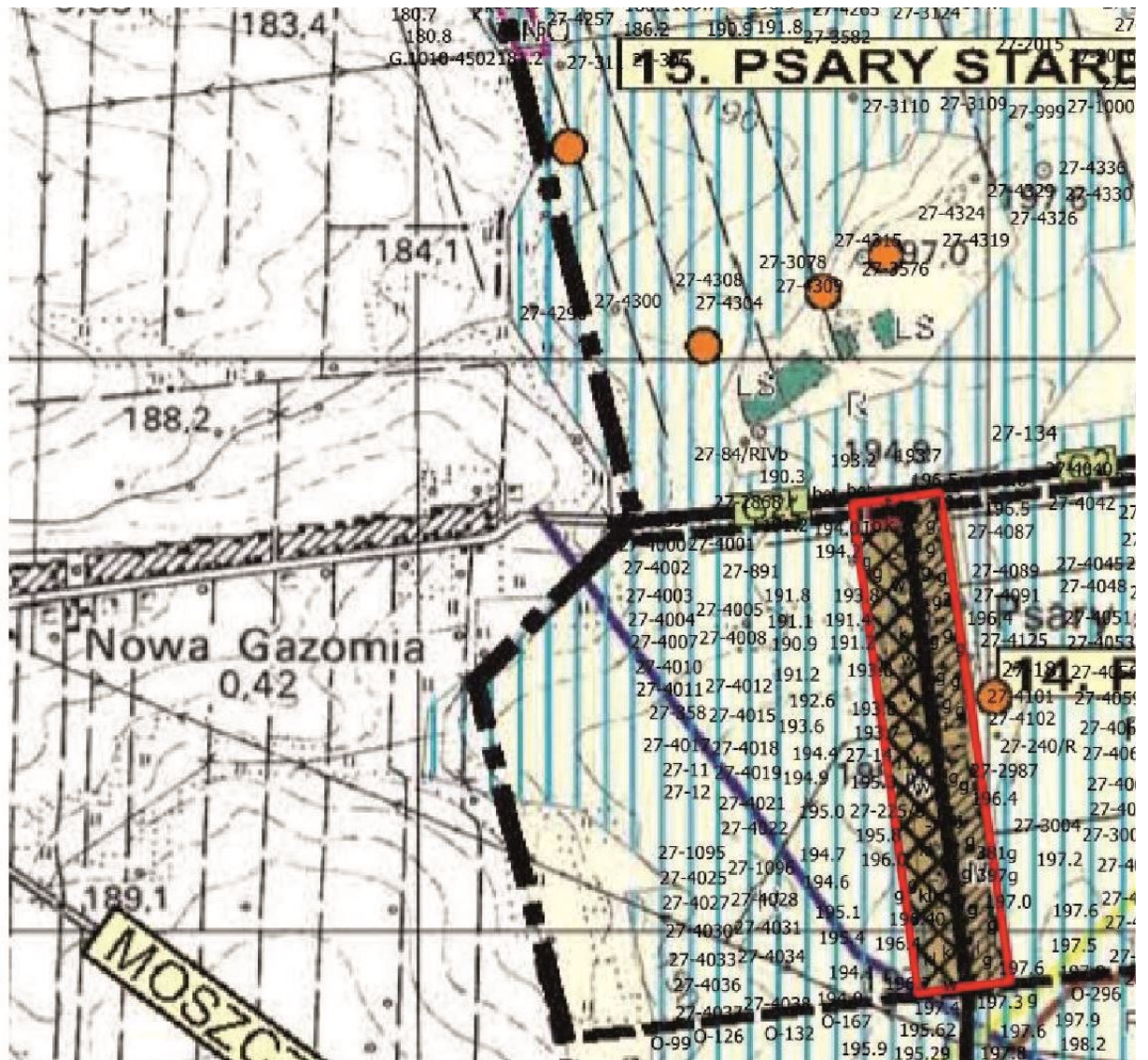


42

zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wolbórz zatwierdzonej przez Radę Miejską w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012r







45

Sporządził	Burmistrz Gminy Wolbórz
Wykonawca	Biuro Badań Geologicznych i Ochrony Środowiska „EKOPROJEKT”, ul. Łagowska 3/66, 01-464 Warszawa



27-4026

27-4027

46

27-4028

27-4029

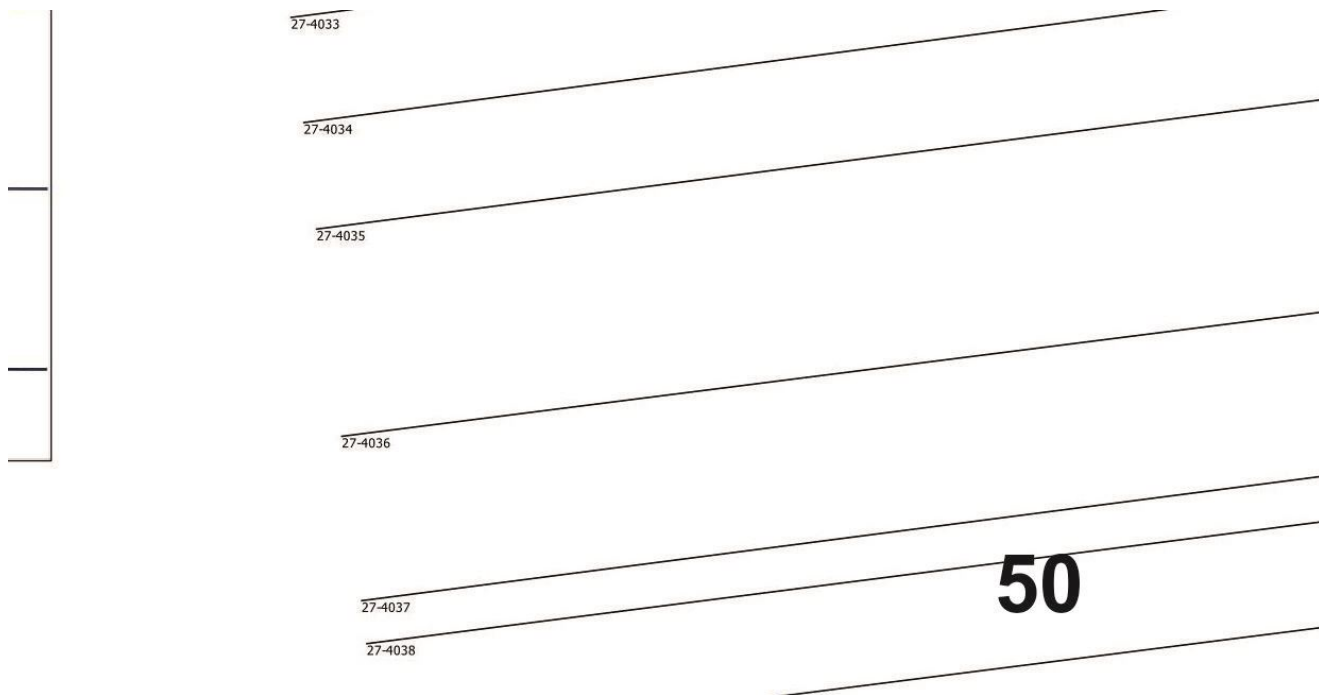
27-4030

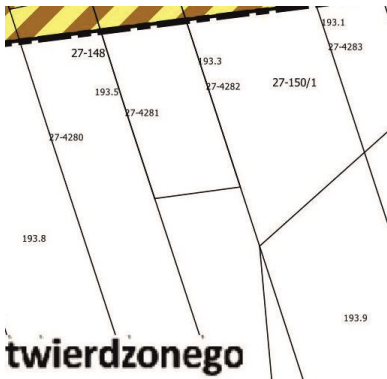
27-4031

27-4032

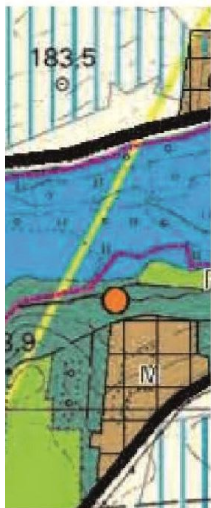
Tytuł planszy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, gm. Wolbórz - załącznik nr 3	
Zespół projektowy	mgr inż.arch.Robert Kuźmiczuk - główny projektant mgr Wojciech Zaczekiewicz - opracowanie graficzne	
Skala	1:1 000	2022 r.

49











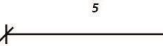


twierdzonego








Legenda dla załącznika nr: 1, 2 i 3

Obowiązujące ustalenia planu:

-  granica obszaru objętego planem
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków
-  strefa ochrony archeologicznej
-  strefa ochronna oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
-  strefa ochronna od magistrali wodociągowej
-  wymiar w metrach

Przeznaczenie terenów:

-  teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
-  teren zabudowy usługowej
-  teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji
-  teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Elementy informacyjne:

-  AZP 72-54/52 granica stanowiska archeologicznego AZP 72-54/52
-  linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
-  magistrala wodociągowa
-  granice terenów zmeliorowanych

15

20

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/415/2022
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, 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 r. poz. 503), Rada Miejska w Wolborzu rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 14.03.2022 r. do 05.04.2022 r. uwagi były przyjmowane do 21.04.2022 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 5 do uchwały Nr XLIV/415/2022
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

terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, 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 zachodniej części Gminy Wolbórz w rejonie wsi Psary Stare, Psary Witowskie oraz Psary Lechawa. Składający się z trzech części obszar planu, jest w dużym stopniu terenem zabudowanym, 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. 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 wzrostu 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 6 do uchwały Nr XLIV/415/2022
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia 27 kwietnia 2022 r.
Zalacznik6.xml

**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/415/2022 RADY MIEJSKIEJ W WOLBORZU

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

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Polichno w miejscowości Polichno, 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 27 maja 2021r. uchwały nr XXXIII/313/2021 Rady Miejskiej w Wolborzu terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, 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 wymagania 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 określono zasady ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz wskazano i określono zasady dla stanowisk archeologicznych oraz jest stref ochronnych. W trakcie prac projektowych uwzględniono zmianę polegającej na wykreśleniu obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków, którą uwidoczniono w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

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 i realizacji 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 terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, gm. Wolbórz dnia 11.06.2021 r. Burmistrz Wolborza ogłosił

o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, gm. Wolbórz i możliwości składania wniosków do planu do dnia 05.07.2021 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 03.03.2022 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 14.03.2022 r. do dnia 05.04.2022 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli miasta i gminy oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 21.04.2022 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 oraz uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi.

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 Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, 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 Psary w miejscowościach Psary Stare, Psary Witowskie, Psary Lechawa, 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 2012r, 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