UCHWAŁA NR XLV/420/2022
RADY MIEJSKIEJ W WOLBORZU

z dnia 31 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Polichno w miejscowości Polichno, gm. Wolbórz

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559, 583) 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 XLII/401/2022 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 28 lutego 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Polichno w miejscowości Polichno, 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Polichno w miejscowości Polichno, gm. Wolbórz, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr XLII/401/2022 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 28 lutego 2022 r.,

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3, załącznik nr 4 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 5 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 6 do niniejszej uchwały;
3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej stanowiące załącznik nr 7 do niniejszej uchwały.

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

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

2) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;

4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki budowlanej funkcje, których zasady realizacji określono w planie;

5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym.

§ 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

6) strefa ochrony archeologicznej;

7) strefa ochronna odziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

8) strefa ochronna odziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

9) wymiar w metrach.

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

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

1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;

2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

3) KDW – teren drogi wewnętrznej;

4) KD-GP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego;

5) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. Dla terenów:

1) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN, RM przeznaczenie terenu określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej;

2) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym KDW, KD-D, KD-GP 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) tereny 13.MN i 14.MN znajduje się otulinie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego w ramach której obowiązują przepisy odrębne;

2) zakazuje się przekraczania standardów, jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;

3) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do sieci kanalizacyjnych;

4) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym na terenach 7.RM i 8.MN dla zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do drogi głównej ruchu przyśpieszonego 1.KD-GP (droga krajowa S8), zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:

a) rozwiązań konstrukcyjno–budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,

b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

5) na działkach budowlanych na terenach 7.RM i 8.MN bezpośrednio przylegających do drogi 1.KD-GP (droga krajowa S8), zakazuje się realizacji zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży;

6) wskazuje się granice terenów zmeliorowanych, w ramach których obowiązują przepisy odrębne;

7) 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 73-55/2, w ramach którego realizację robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony archeologicznej, w ramach której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego zgodnie z ustaleniami § 2 pkt 2;

3) ustala się ochronę wskazanego na rysunku planu obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków poprzez:

a) zakaz nadbudowy,

b) nakaz zachowania detalu architektonicznego,

c) zakaz zmiany geometrii dachu,

d) nakaz zachowania układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach budynków z możliwością ich wymiany przy zachowaniu podziałów, kształtów, wymiaru oraz materiału okien i drzwi istniejących w oryginale,

e) zakaz montażu urządzeń i instalacji technicznych na elewacji frontowej budynku zlokalizowanego od strony drogi publicznej,

f) zakaz termomodernizacji budynków w sposób powodujący zatarcie oryginalnych cech historycznych elewacji budynków, w szczególności ustalonych w lit b i d.

§ 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 60º do 120º;

2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 18,0 m;

3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 1000 m2;

4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) dla terenów oznaczonych symbolem RM oraz terenów dróg nie określa się warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej 5.MN, 8.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 6.RM, 7.RM, 9.RM, 10.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 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 na rysunku planu strefy ochronne w ramach których występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) strefę ochronną oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości po 5,0m od osi linii,

b) strefę ochronną oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości po 18,0m od osi linii;

5) w ramach stref ochronnych ustalonych 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 wysokiego napięcia 110kV lub linii 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-GP – droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego (fragment),

b) 1.KD-D– droga klasy dojazdowej,

c) 2.KD-D – droga klasy dojazdowej,

d) 3.KD-D – droga klasy dojazdowej,

e) 4.KD-D – droga klasy dojazdowej,

f) 5.KD-D – droga klasy dojazdowej,

g) 6.KD-D – droga klasy dojazdowej,

h) 7.KD-D – droga klasy dojazdowej,

i) 8.KD-D – droga klasy dojazdowej;

2) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogi określone w pkt 1, drogę wewnętrzną 1.KDW 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 dojść i dojazdów,

b) w formie dojść 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^2 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 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. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, 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 - 30%;

2) dla terenów RM, KD-GP, KD-D, KDW – 1%.

§ 15. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w ramach obszaru planu są tereny: 1.KD-GP, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D. 8.KD-D.

§ 16. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych,

1) na powierzchniach elewacji budynków tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego:

a) ustala się stosowanie stonowanych kolorów o niskim nasyceniu barwą odpowiadających kolorom o odcieniach posiadających do 30% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 30% chromatyczności barwy,

b) dopuszcza się stosowanie kolorów o intensywniejszym nasyceniu barwą spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji;

2) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności drewna, cegły, kamienia, szkła.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5.MN, 8.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.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 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, przebudowy 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;

3) 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 – 0,1;

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 minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%,

6) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 55%;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę terenów od dróg dojazdowych 3.KD-D, 5.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D lub drogi wewnętrznej 1.KDW 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, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 6.RM, 7.RM, 9.RM, 10.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 linii 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 – 0,1;

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, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D zgodnie z rysunkiem planu oraz z dróg przylegających do obszaru 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 drogi wewnętrznej 1.KDW:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się, że istniejąca droga wewnętrzna stanowi dojazd do terenu 14.MN.

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

§ 20. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego 1.KD-GP:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej ruchu przyśpieszonego.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się, że teren stanowi fragment węzła drogi krajowej (S8).

3. 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, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.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 10,0m do 11,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 2.KD-D od 9,0m do 10,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu 3.KD-D od 10,0m do 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenu 4.KD-D nie mniejszą niż 11,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenu 5.KD-D od 10,0 do 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu 6.KD-D nie mniejszą niż 8,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

7) dla terenu 7.KD-D nie mniejszą niż 10,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

8) dla terenu 8.KD-D nie mniejszą niż 8,0m 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

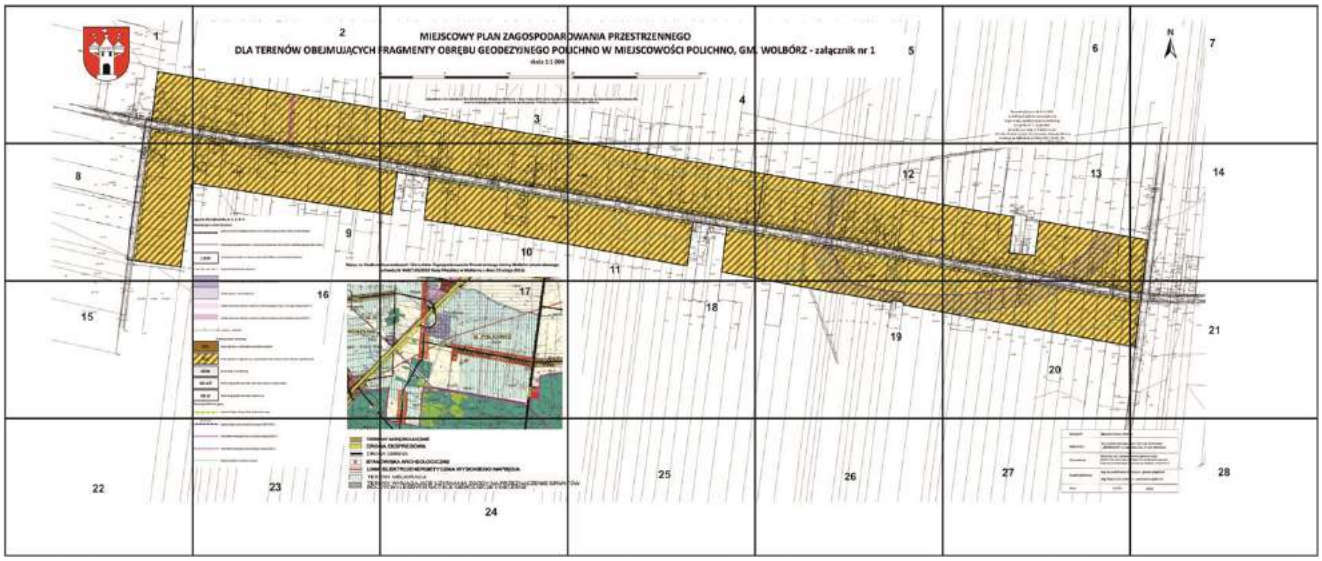
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolborza.

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

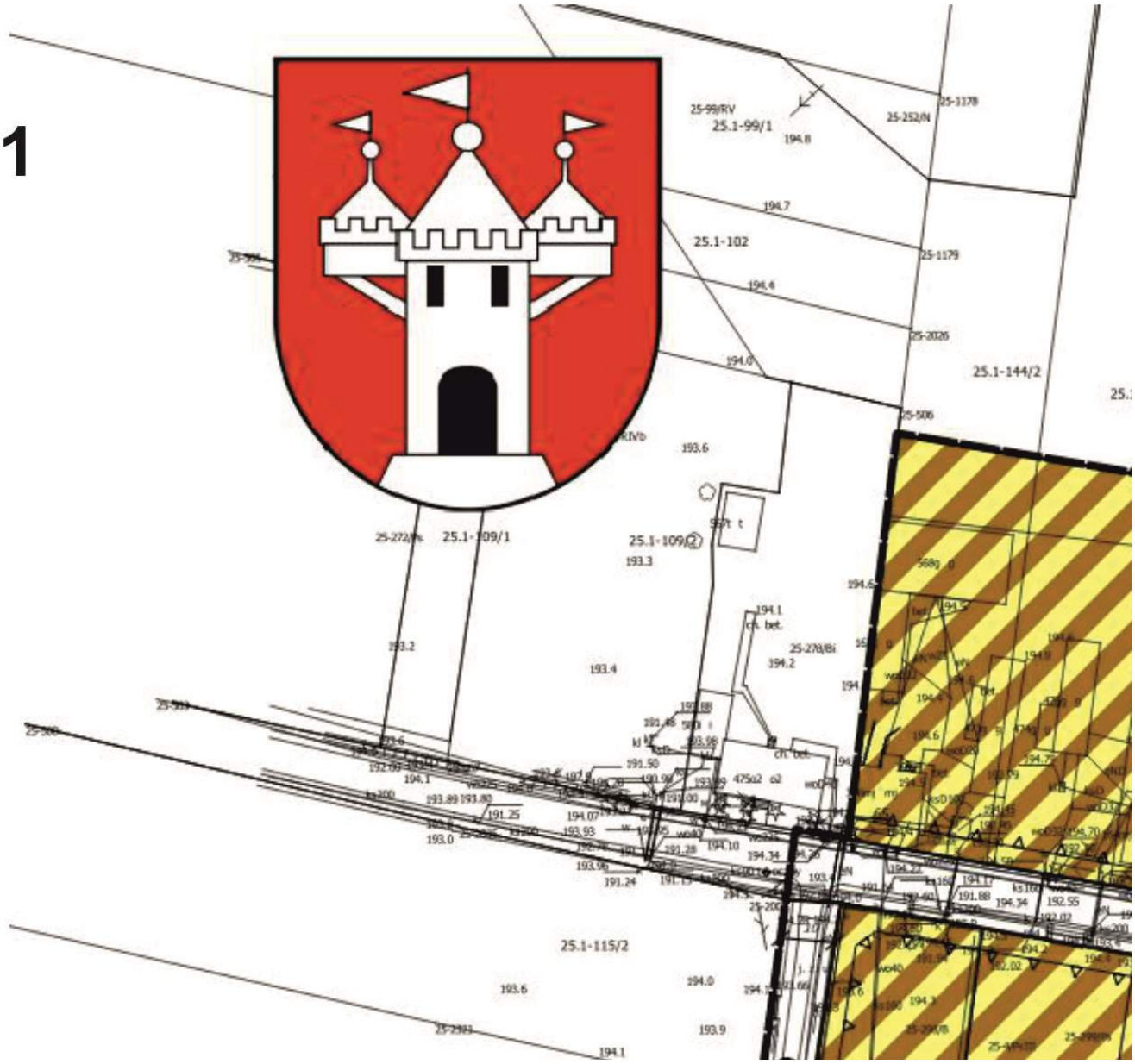
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolborzu

Zbigniew Klewin

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLV/420/2022
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia 31 maja 2022 r.

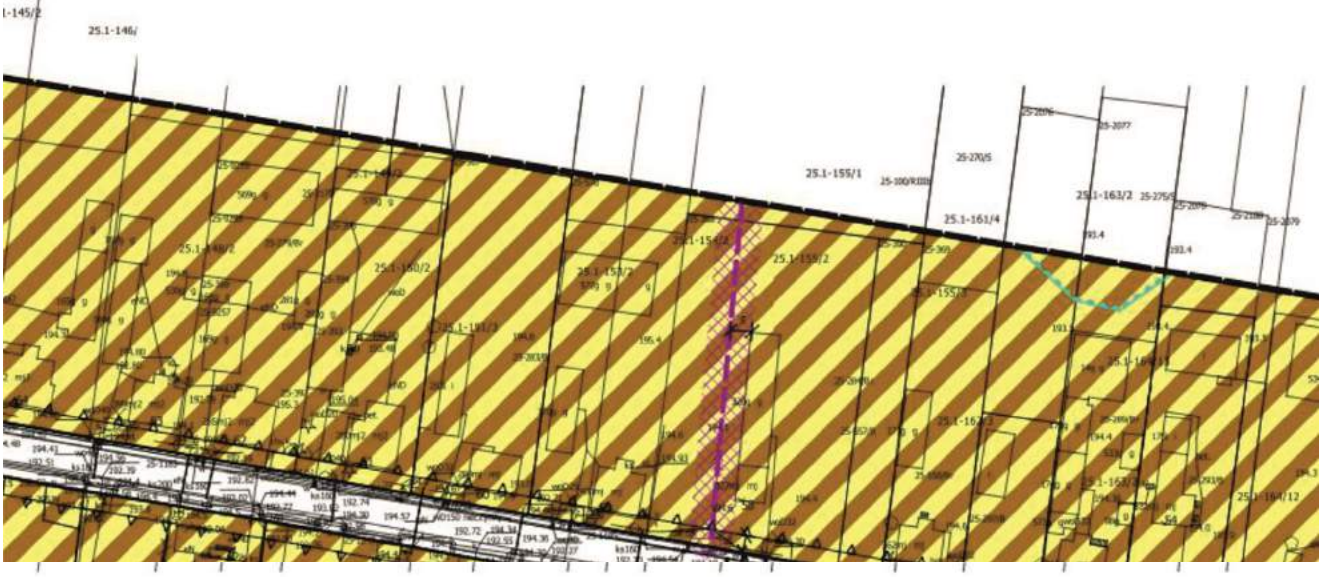


1


25-99/RV
25.1-99/1
194.8
25-252/N
25-1178
194.7
25.1-102
25-1179
194.4
25-2026
194.0
25.1-144/2
25-506
193.6
25-272/N
25.1-109/1
25.1-109/2
193.3
194.6
194.1
cn. bet.
25-278/Bi
194.2
193.2
193.4
25.1-115/2
193.6
194.0
193.9
194.1

2

DLA TERENÓW OBEJMUJĄCYCH

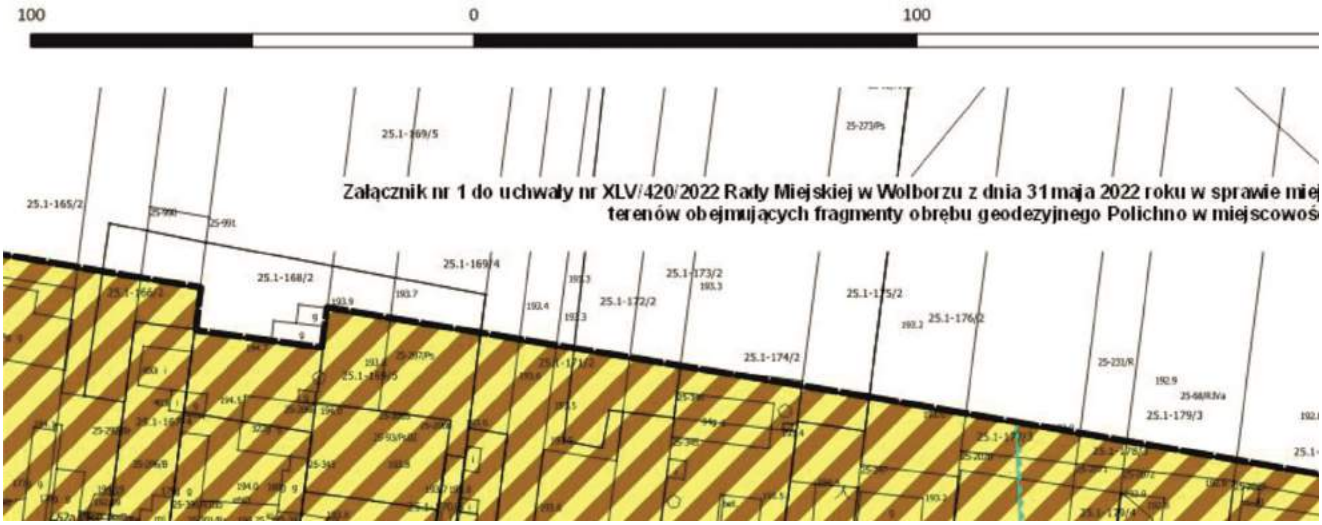


3

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAR

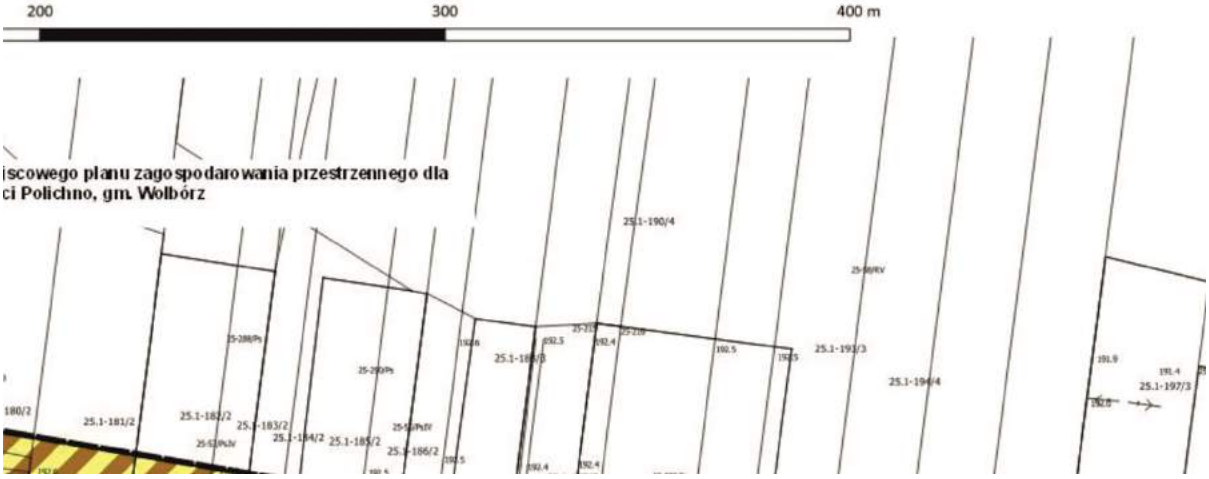
FRAGMENTY OBRĘBU GEODEZYJNEGO PO

skala 1:1 000



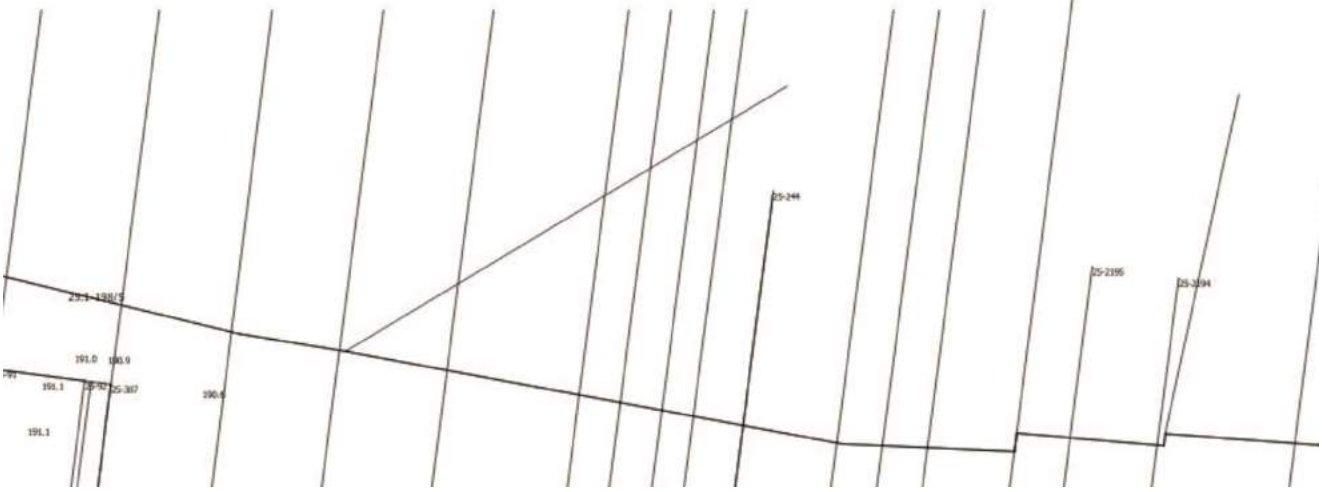
4

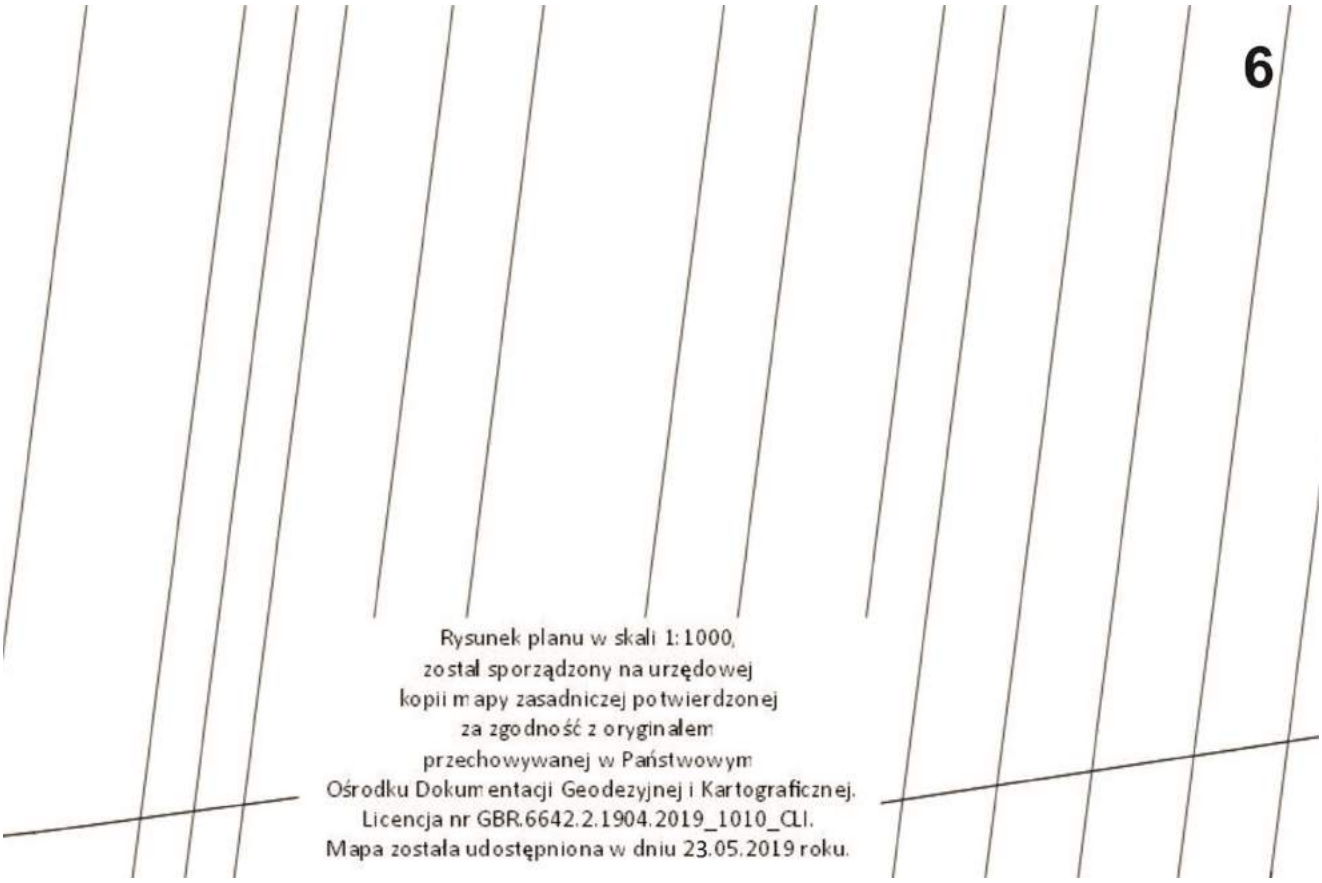
OWANIA PRZESTRZENNEGO
LICHNO W MIEJSCOWOŚCI POLICHNO, GM.

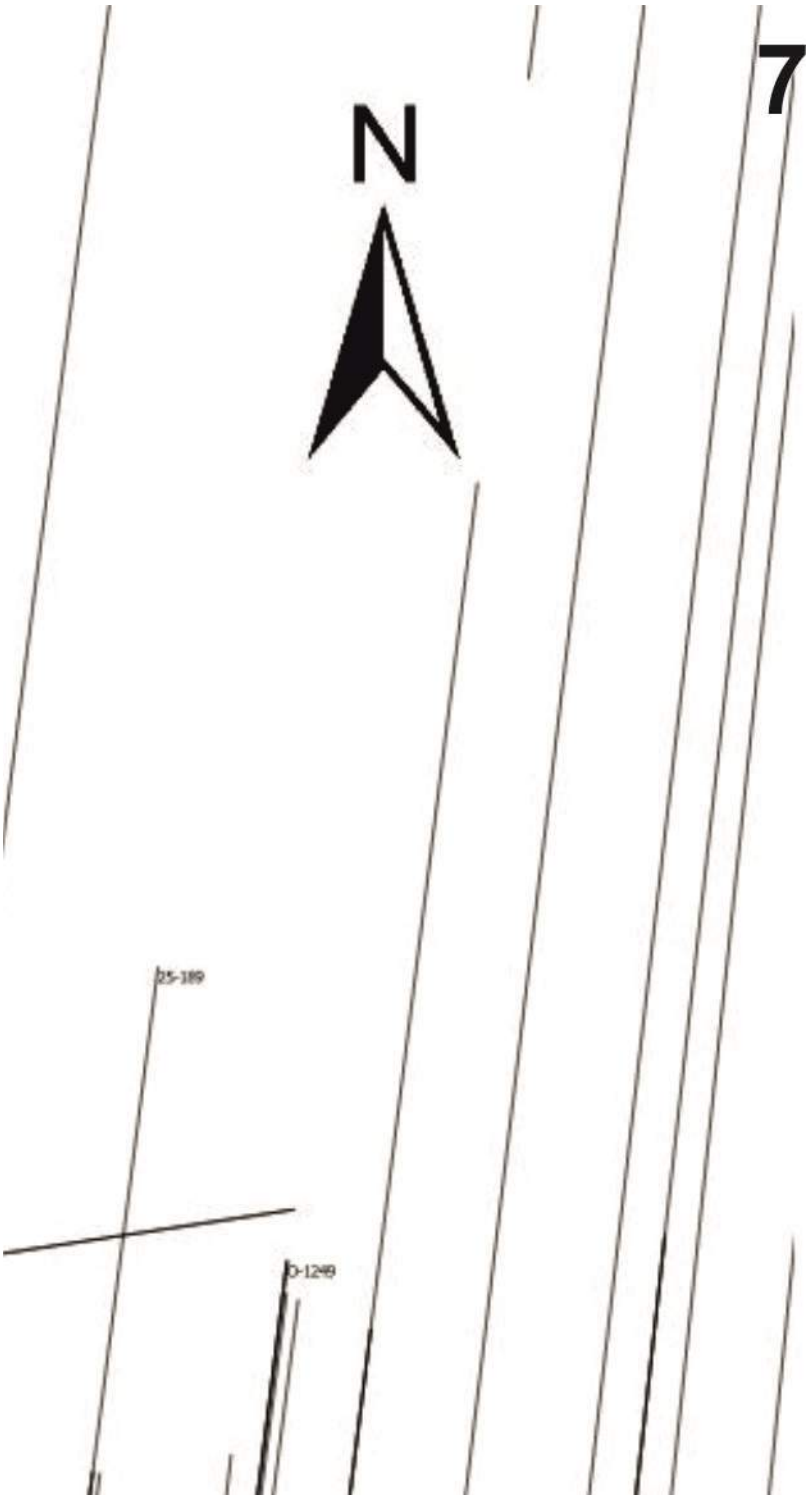


5

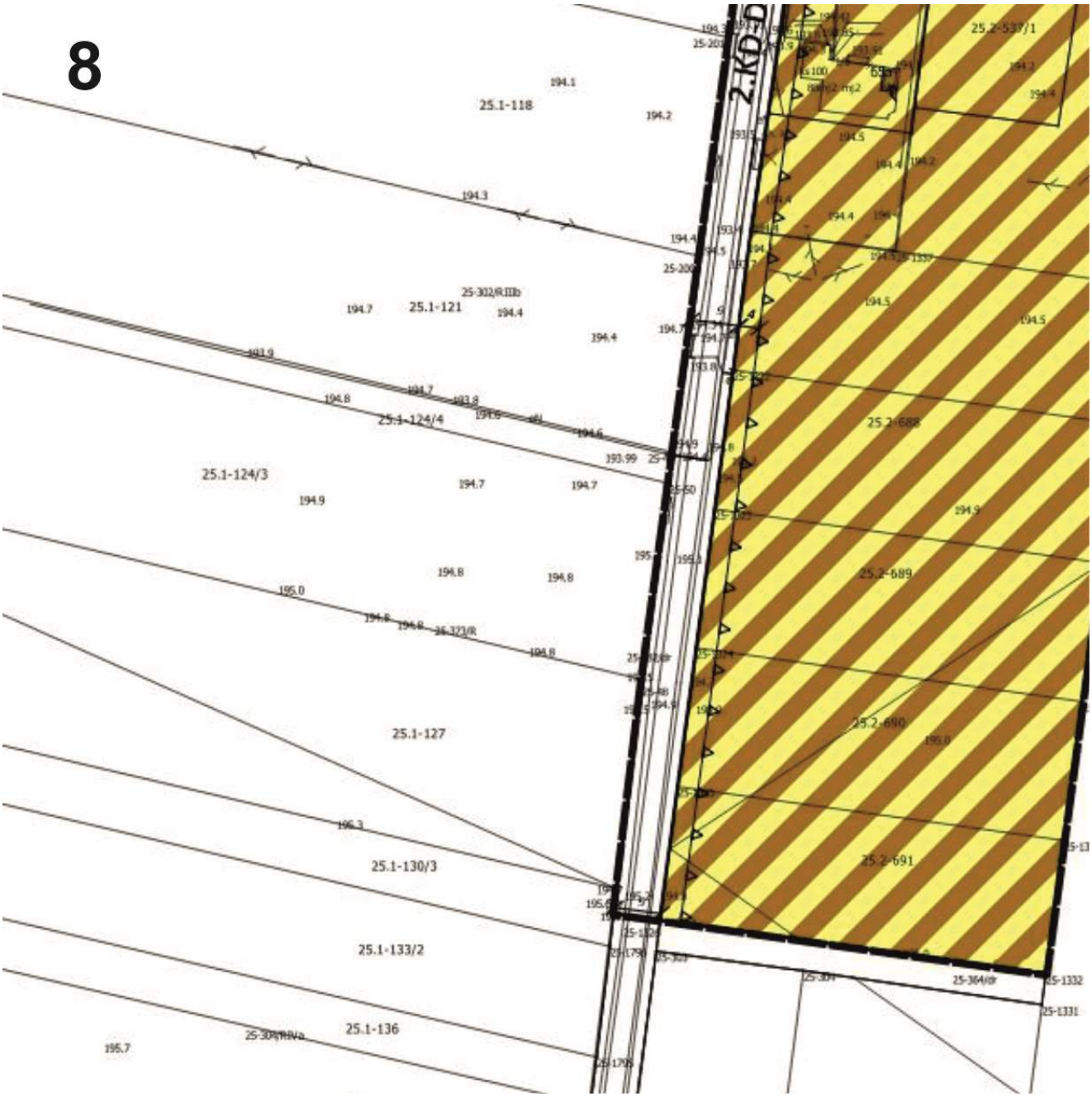
WOLBÓRZ - załącznik nr 1

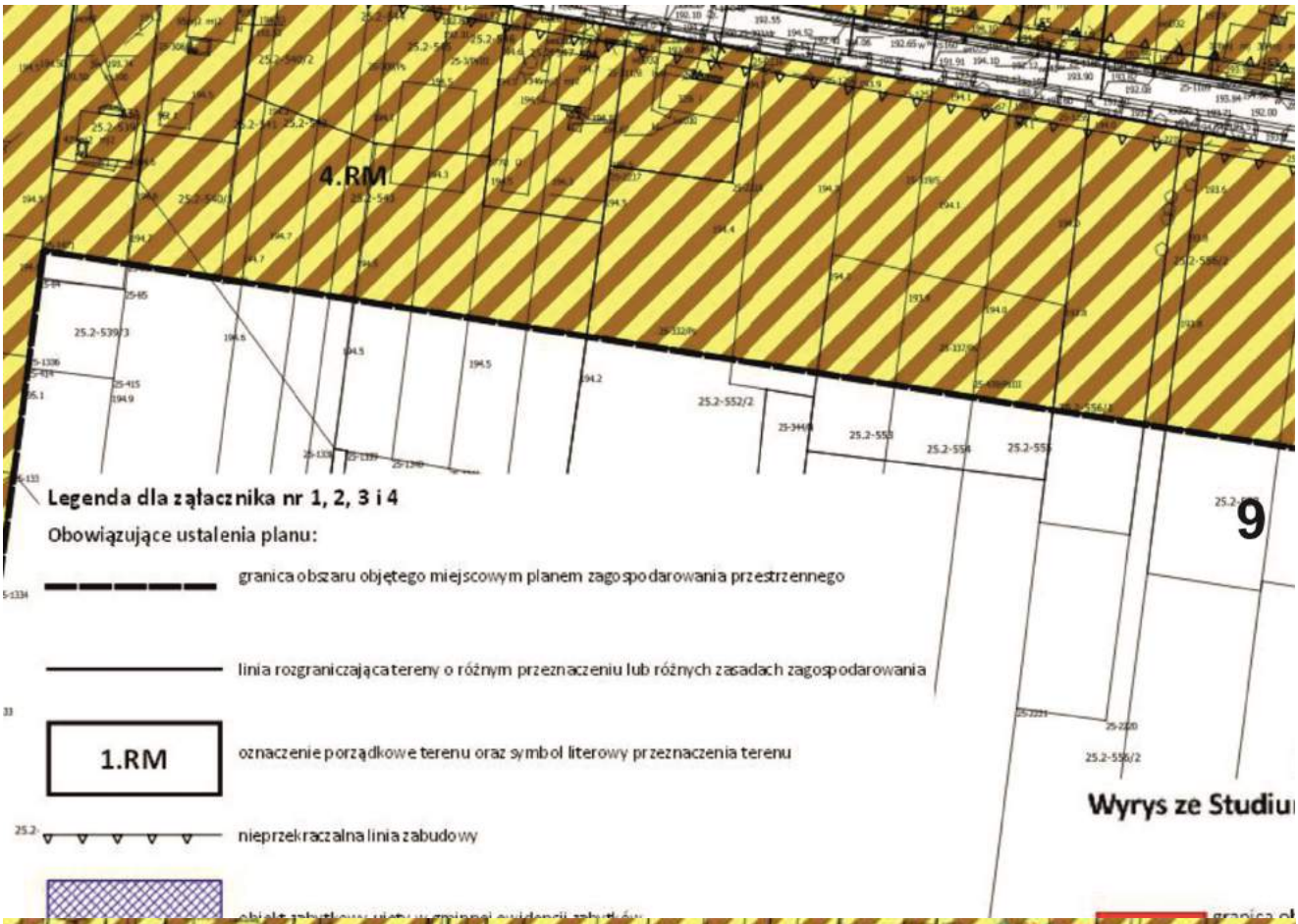


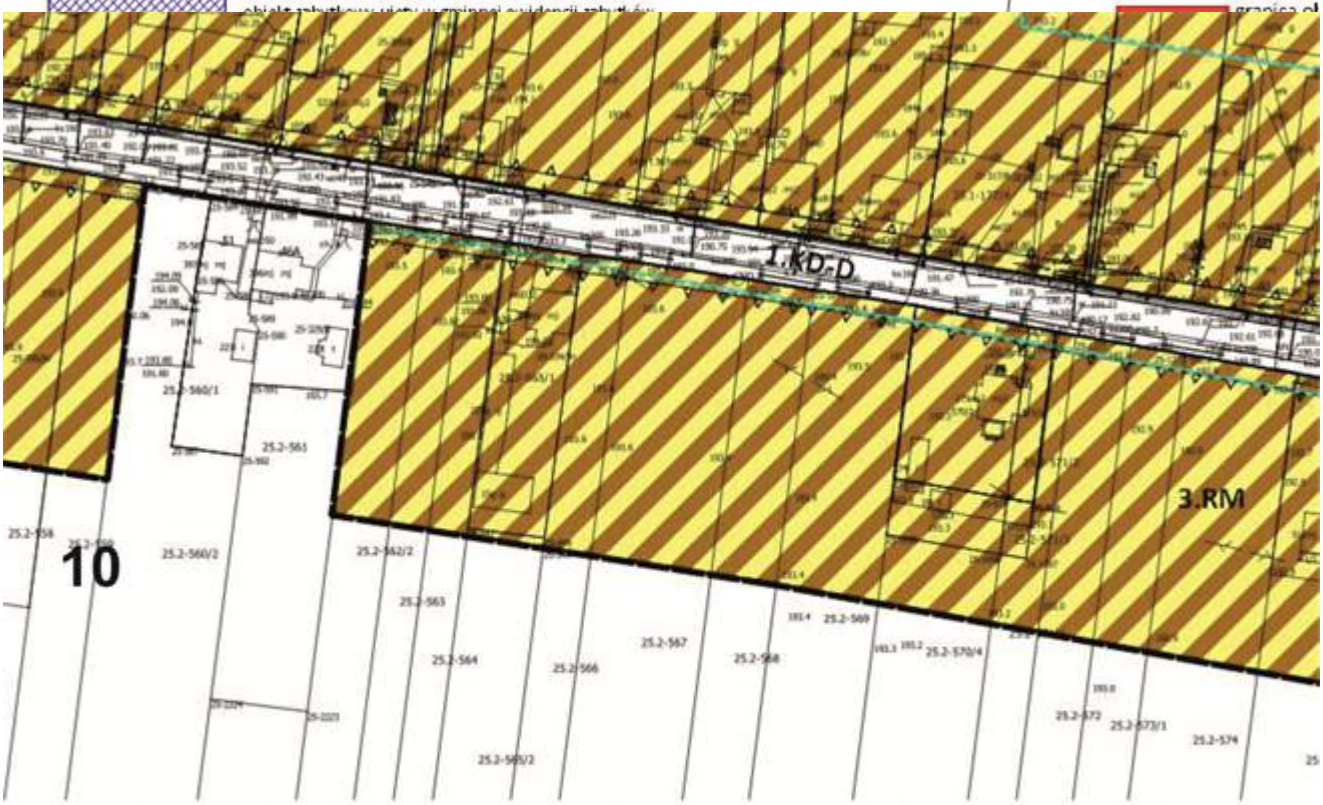

6
Rysunek planu w skali 1:1000,
został sporządzony na urzędowej
kopii mapy zasadniczej potwierdzonej
za zgodność z oryginałem
przechowywanej w Państwowym
Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
Licencja nr GBR.6642.2.1904.2019_1010_CLI.
Mapa została udostępniona w dniu 23.05.2019 roku.


7
N
25-189
D-1249

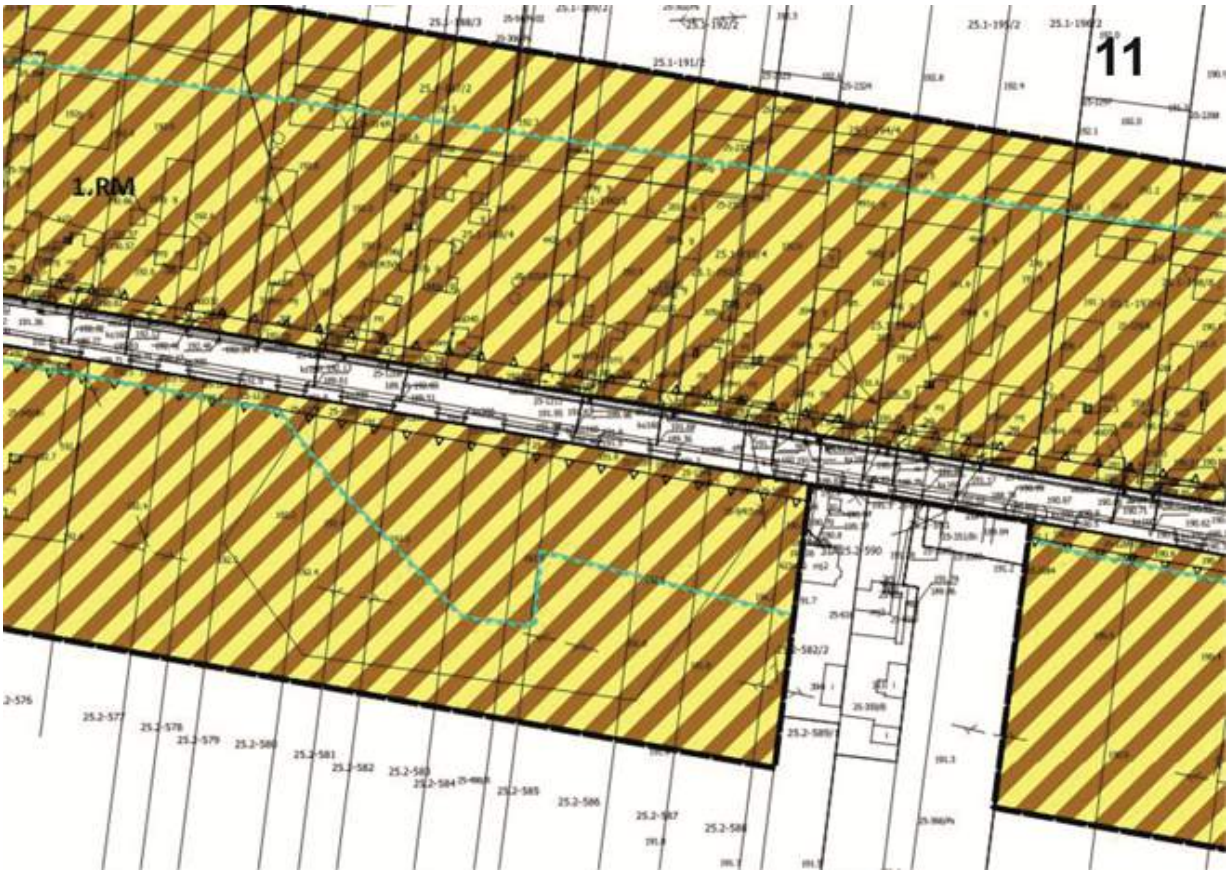
8

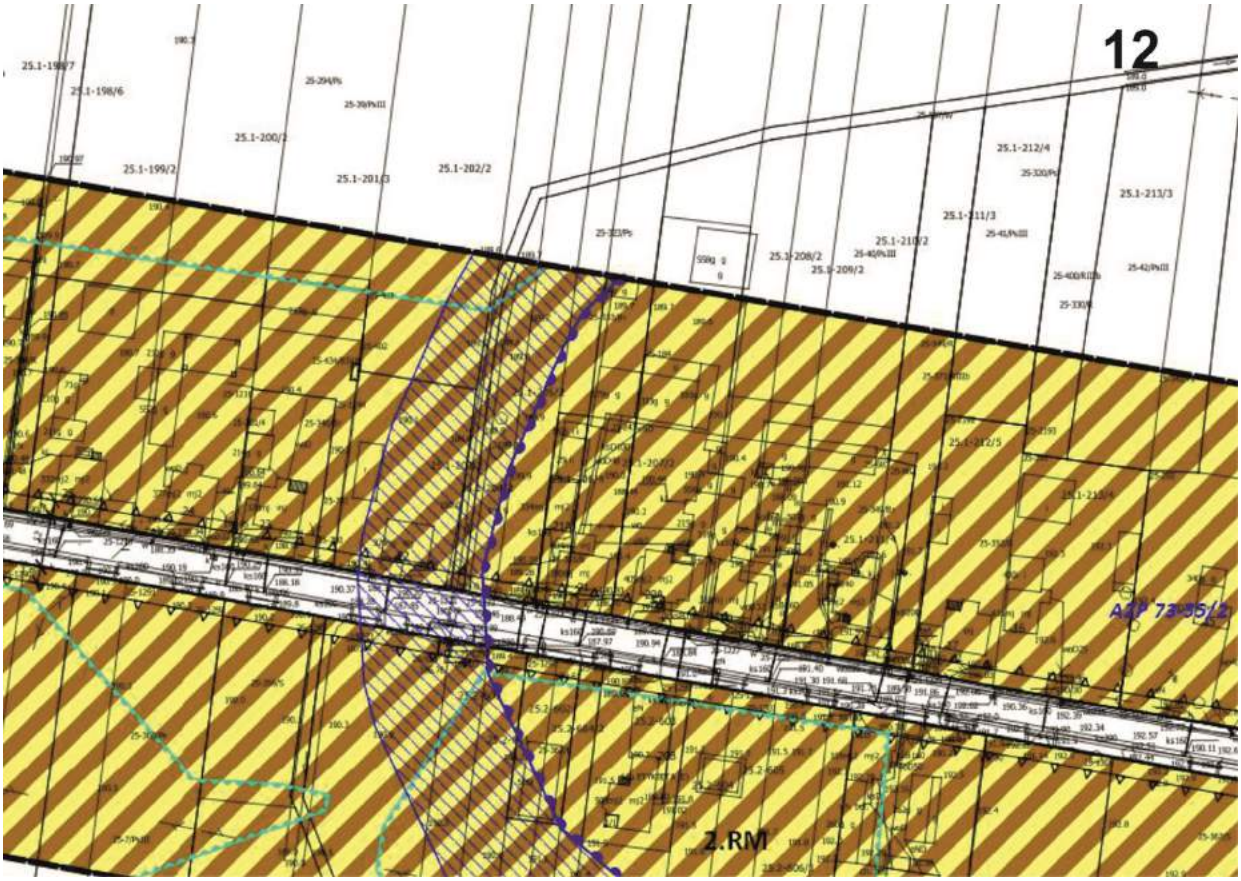

25.1-118
25.1-121
25.1-124/4
25.1-124/3
25.1-127
25.1-130/3
25.1-133/2
25.1-136
25.2-537/1
25.2-688
25.2-689
25.2-690
25.2-691
2.KD-D



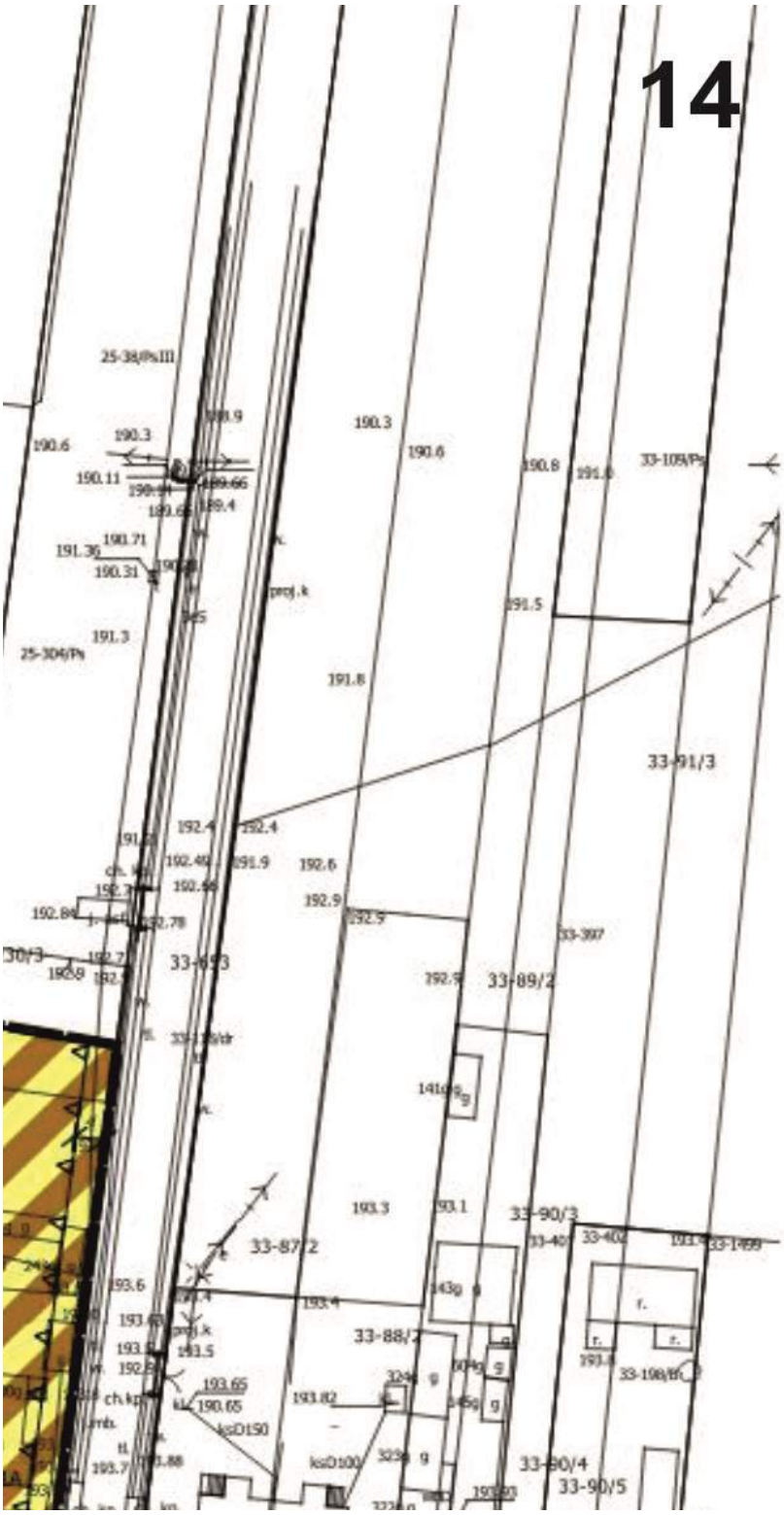


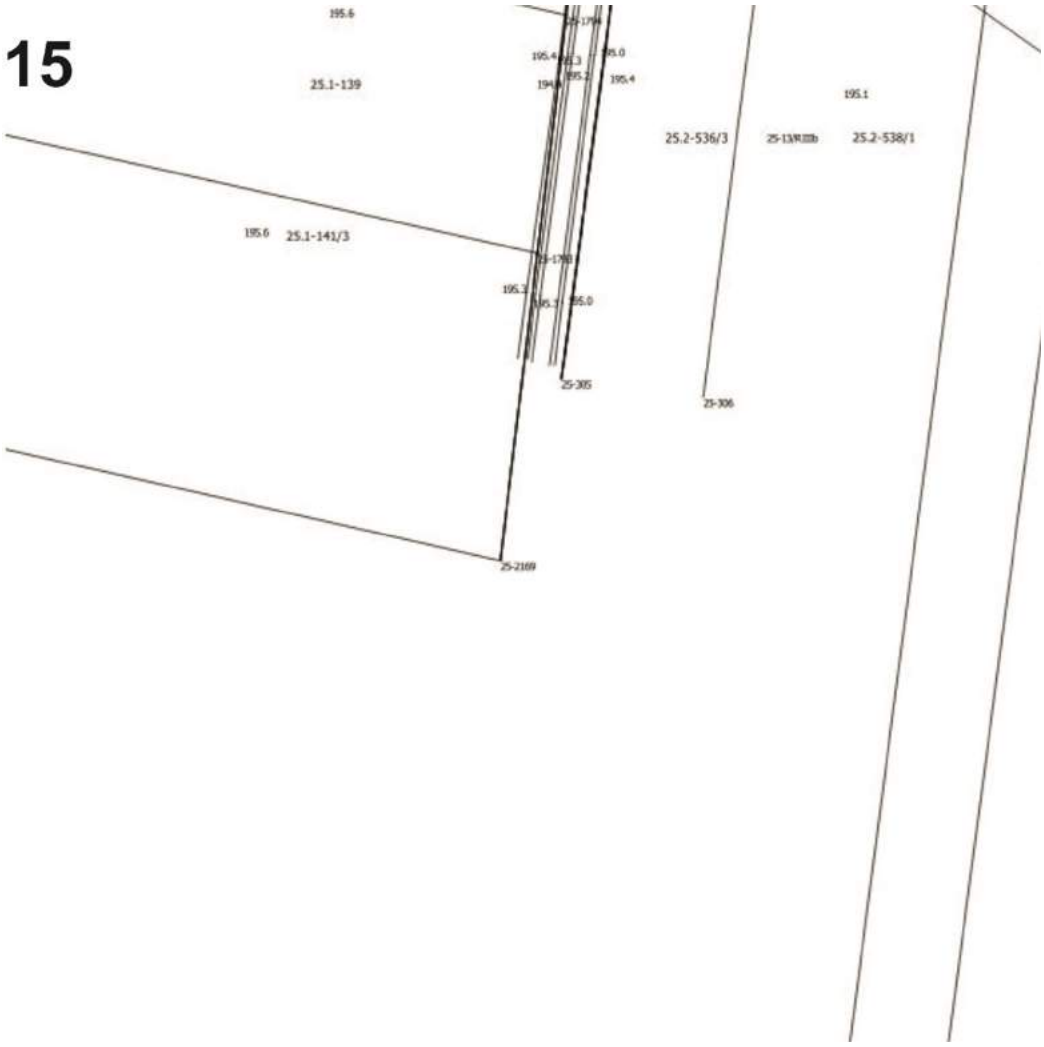
m Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wolbórz zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012r

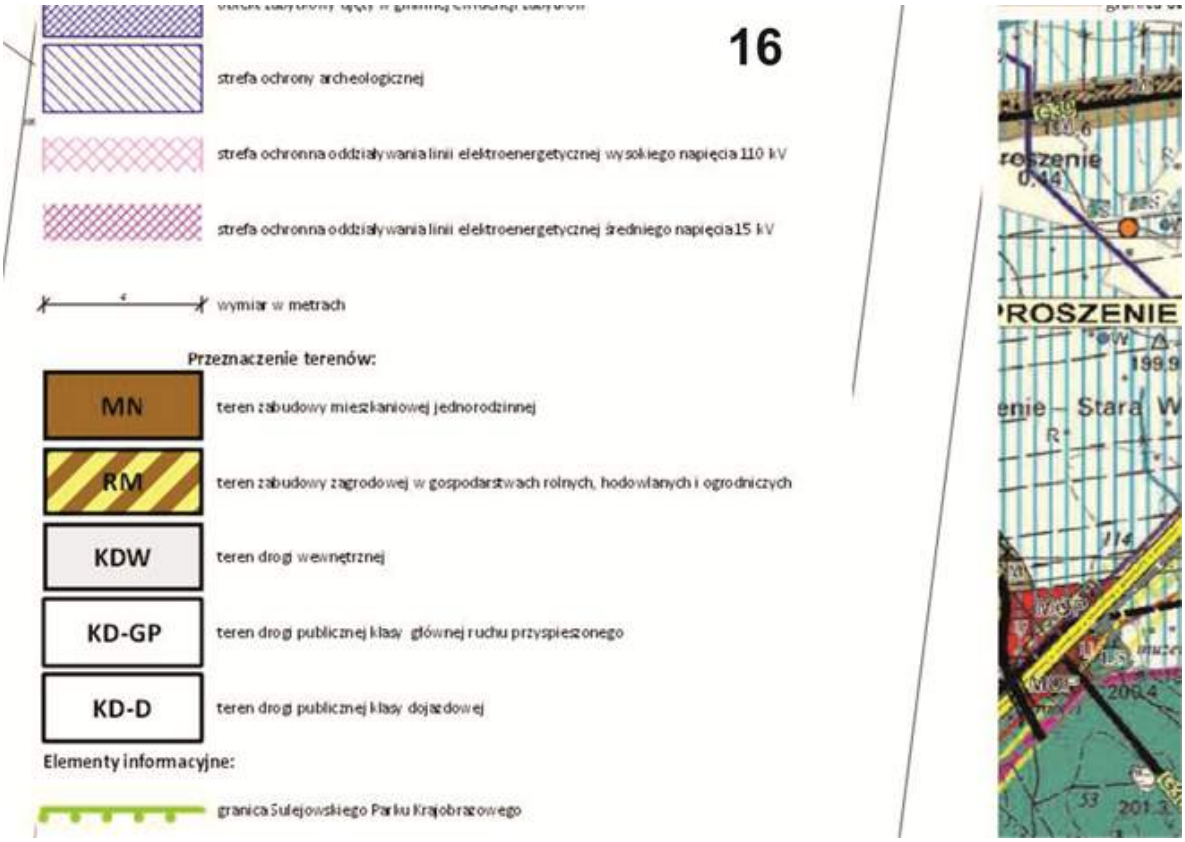

11
1.RM

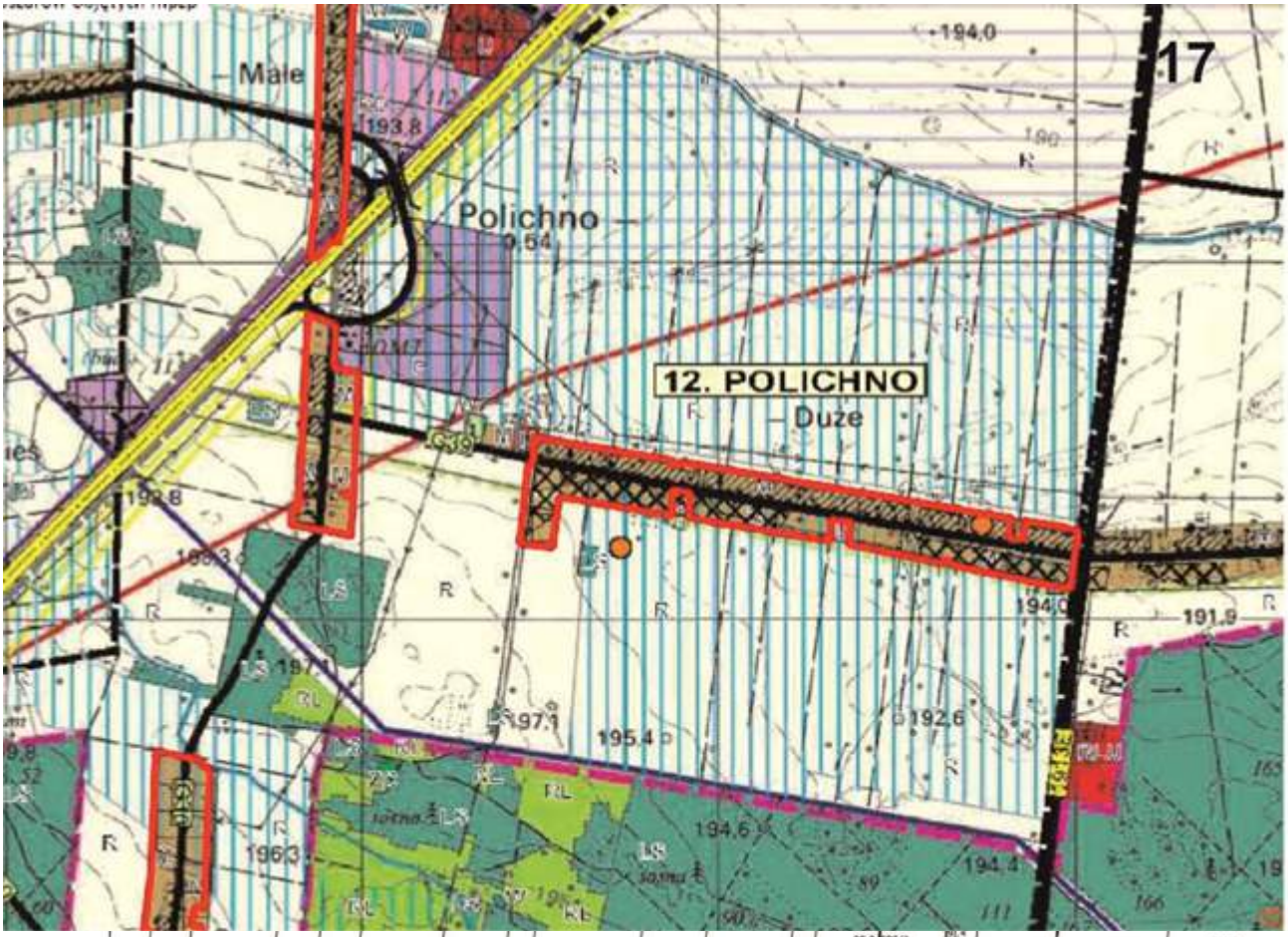

12
2.RM

13
25.1-214/2
25.1-216/3
25.1-217/2
25.1-219/4
25.1-221/2
25.1-222/2
25.1-223/2
25.1-224/2
25.1-225/2
25.1-226/2
25.1-227/2

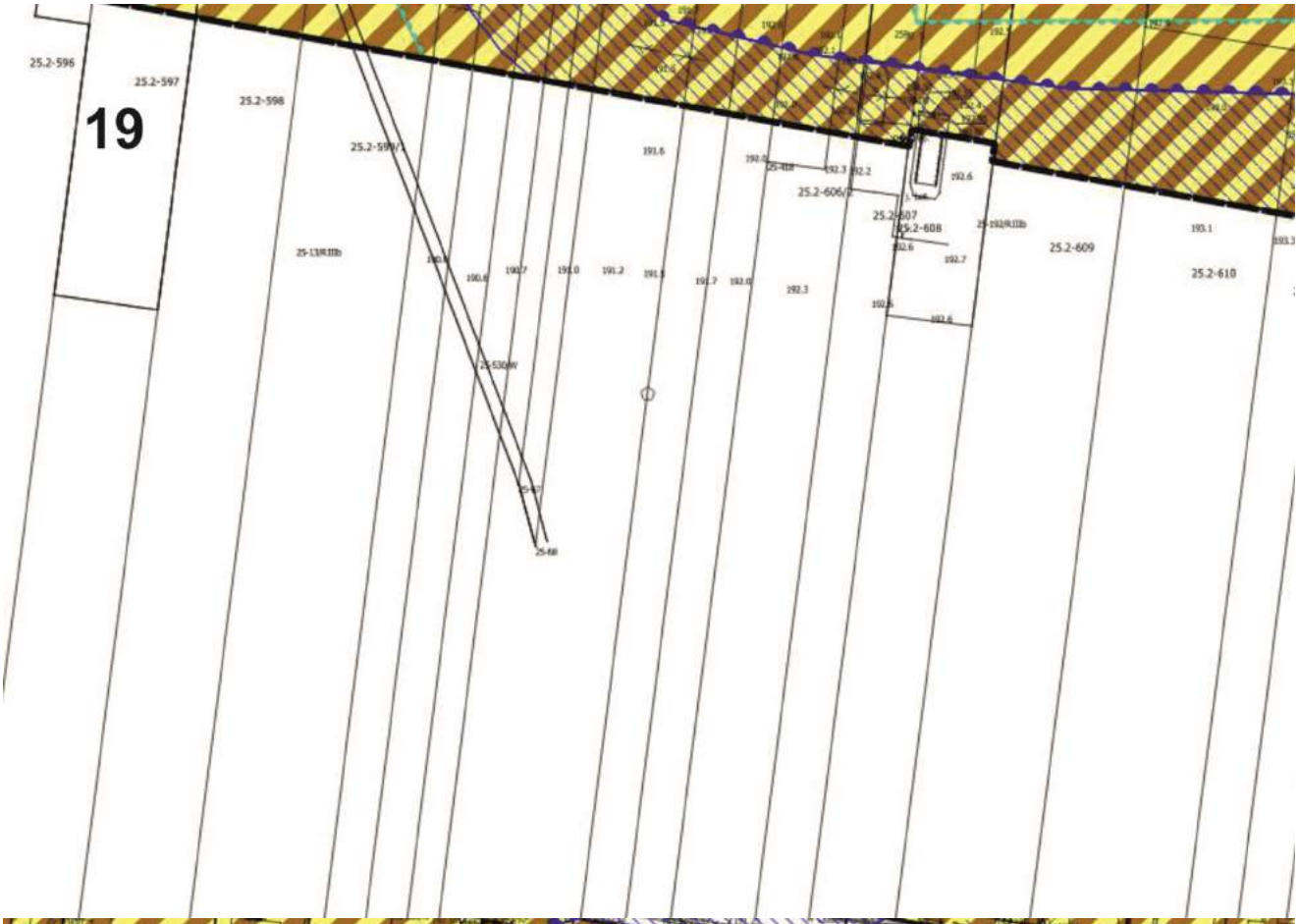

14
25-38/Ps III
190.3
190.6
190.11
190.71
191.36
190.31
191.3
25-304/Pn
190.3
190.6
190.8
33-109/Ps
191.5
191.8
33-91/3
192.4
192.6
192.9
33-397
33-89/2
33-87/2
193.3
193.1
33-90/3
33-402
33-1469
193.6
193.4
33-88/2
193.65
190.65
193.82
33-90/4
33-90/5

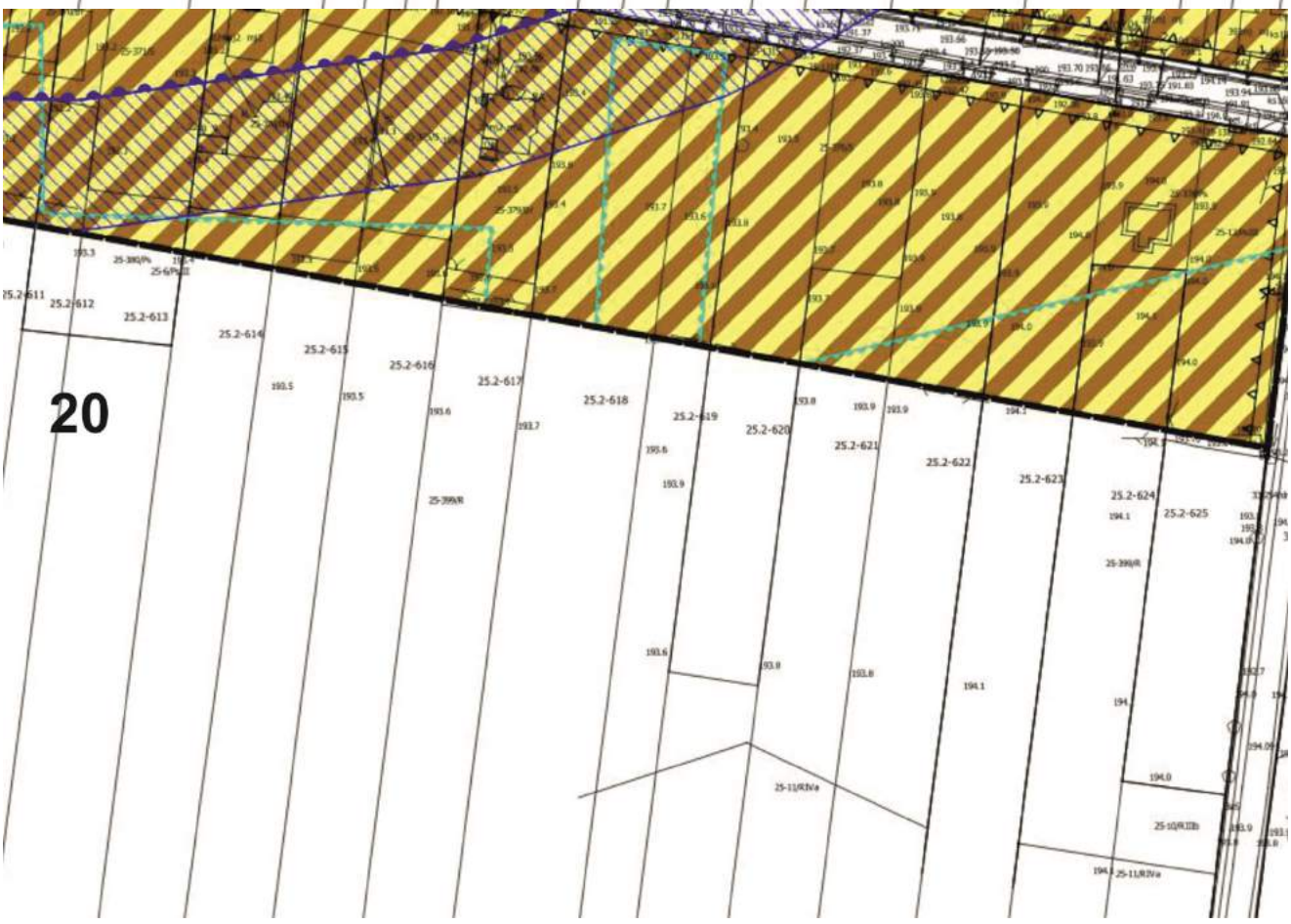

15
195.6
25.1-139
195.4
195.0
195.2
195.4
195.1
25.2-536/3
25.2-538/1
195.6
25.1-141/3
195.3
195.0
25-305
25-306
25-2169

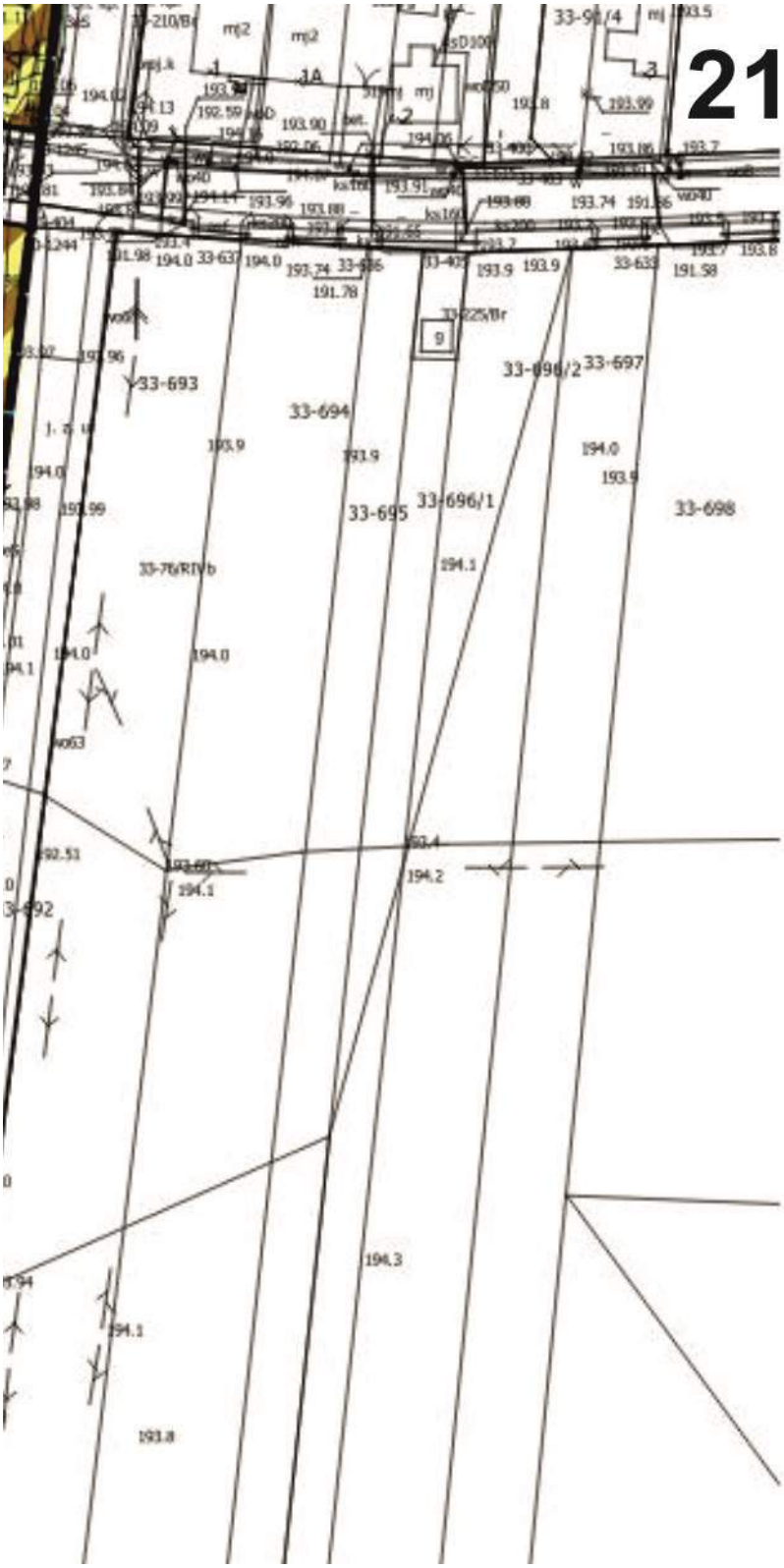

16
strefa ochrony archeologicznej
strefa ochronna oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
strefa ochronna oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
wymiar w metrach
Przeznaczenie terenów:
MN
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM
teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
KDW
teren drogi wewnętrznej
KD-GP
teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
KD-D
teren drogi publicznej klasy dojazdowej
Elementy informacyjne:
granica Sulejowskiego Parku Krajobrazowego
ROSZENIE
Stara W

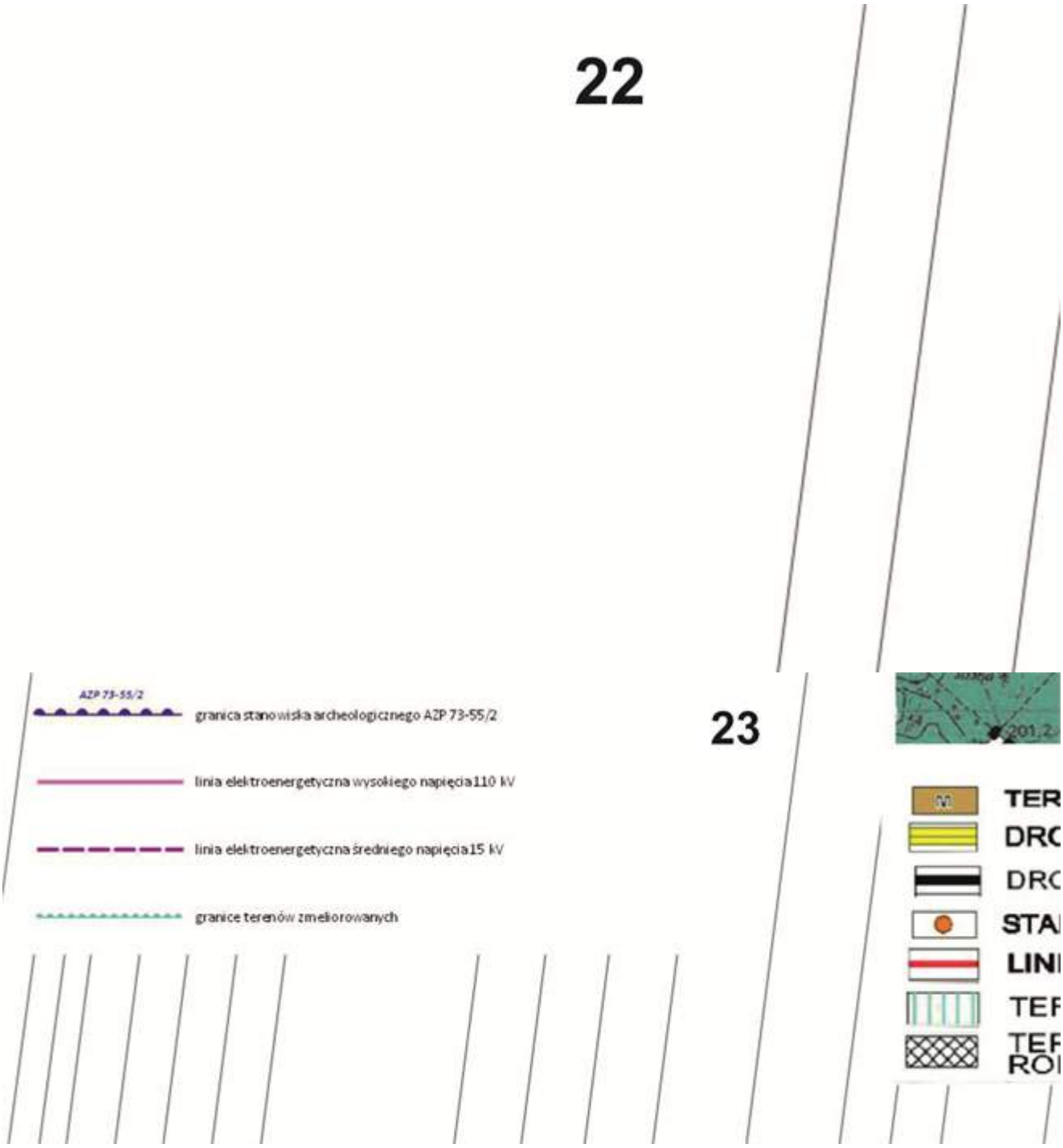

17
Male
Polichno
12. POLICHNO
Duze
194.0
193.8
191.9
192.6
195.4
197.1
194.6
194.4

18
25.2-592/1
25.2-594
25.2-595
25.2-589/2
25.2-592/2


19
25.2-596
25.2-597
25.2-598
25.2-599
25.2-606
25.2-607
25.2-608
25.2-609
25.2-610


20
25.2-611
25.2-612
25.2-613
25.2-614
25.2-615
25.2-616
25.2-617
25.2-618
25.2-619
25.2-620
25.2-621
25.2-622
25.2-623
25.2-624
25.2-625


21
33-693
33-694
33-695
33-696/1
33-696/2
33-697
33-698
33-76/RIVb
33-637
33-633
33-225/Br
mj2
mj
1A
1
2
3
9
193.9
194.0
194.1
194.2
194.3
193.8
191.78
191.58
193.74
193.90
193.96
193.99
192.53
194.13


22
AZP 73-55/2
granica stanowiska archeologicznego AZP 73-55/2
linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
granice terenów zmeliorowanych
23
201,2
TER
DRO
DRO
STA
LIN
TER
TER
RO

24

ENY MIESZKANIOWE

OGA EKSPRESOWA

OGA GMINNA

NOWISKA ARCHEOLOGICZNE

IA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

RENY MELIORACJI

RENY WYMAGAJĄCE UZYSKANIA ZGODY NA PRZEZNACZENIE GRUN
LNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

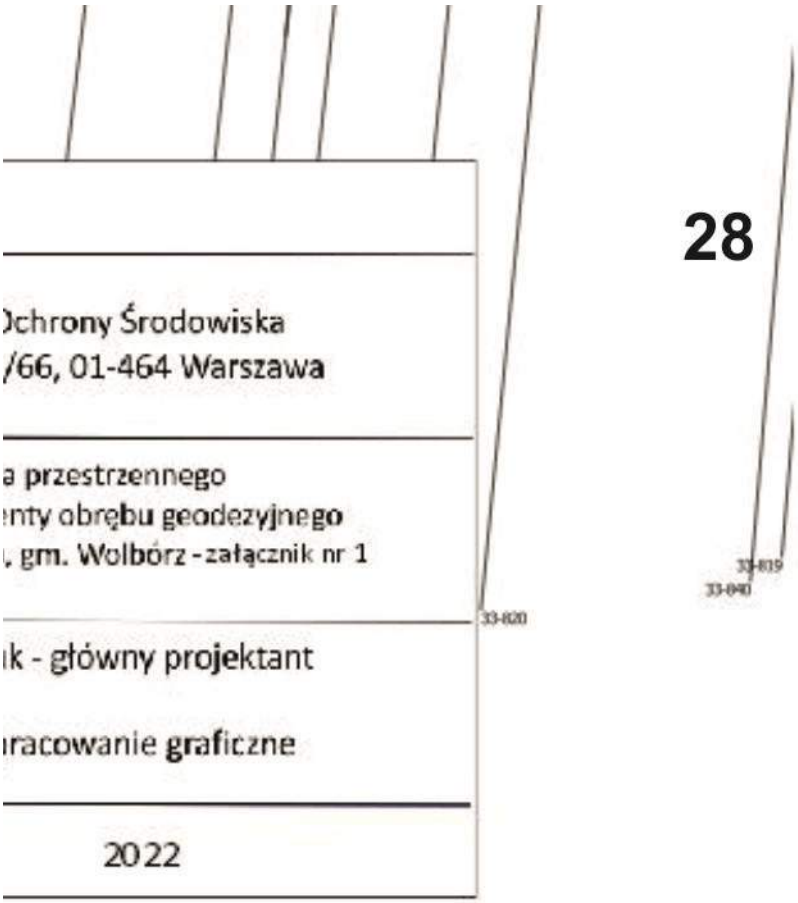
25

TÓW

26

27

Sporządził	Burmistrz Gminy Wolbórz
Wykonawca	Biuro Badań Geologicznych i C „EKOPROJEKT", ul.Łagowska 3
Tytuł planszy	Miejscowy plan zagospodarowani dla terenów obejmujących fragme Polichno w miejscowości Polichno
Zespół projektowy	mgr inż.arch.Robert Kuźmiczu mgr Wojciech Zaczkiewicz - op
Skala	1:1 000


28
Ochrony Środowiska
/66, 01-464 Warszawa
a przestrzennego
enty obrębu geodezyjnego
, gm. Wolbórz - załącznik nr 1
ik - główny projektant
racowanie graficzne
2022
33-820
33-819
33-840

Legenda dla załacznika nr 1, 2, 3 i 4

Obowiązujące ustalenia planu:

granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

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 wysokiego napięcia 110 kV

strefa ochronna oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

4 — wymiar w metrach

Przeznaczenie terenów:

MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

RM — teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

KDW — teren drogi wewnętrznej

KD-GP — teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego

KD-D — teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Elementy informacyjne:

granica Sulejowskiego Parku Krajobrazowego

AZP 73-55/2 — granica stanowiska archeologicznego AZP 73-55/2

linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV

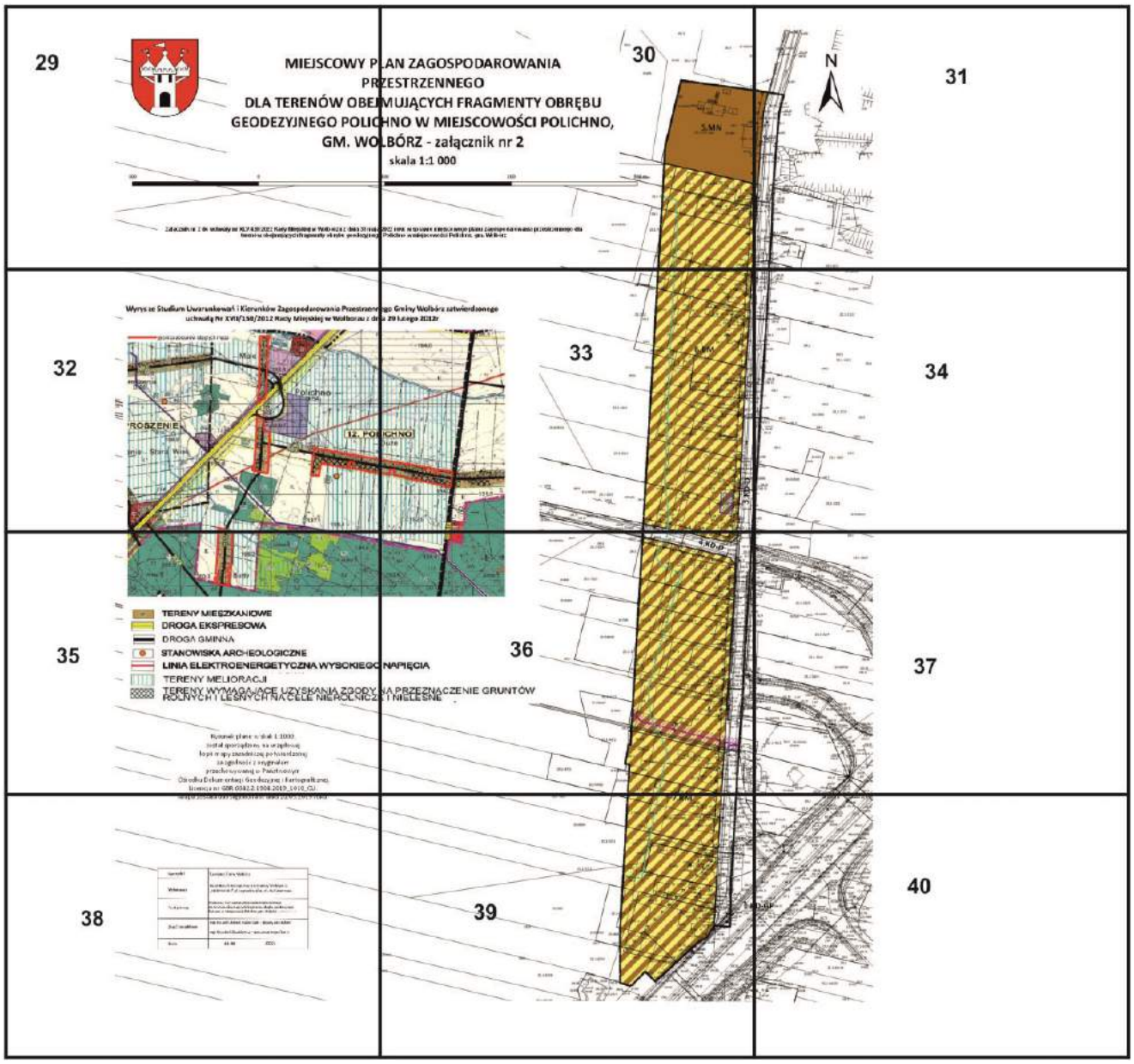
linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV

granice terenów zmeliorowanych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/420/2022

Rady Miejskiej w Wolborzu

z dnia 31 maja 2022 r.



29

MIEJSCOWY PI
PR
DLA TERENÓW OBEJ
GEODEZYJNEGO POLIC
GM. WO

100 0

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLV/420/2022 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 31 maja
terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego

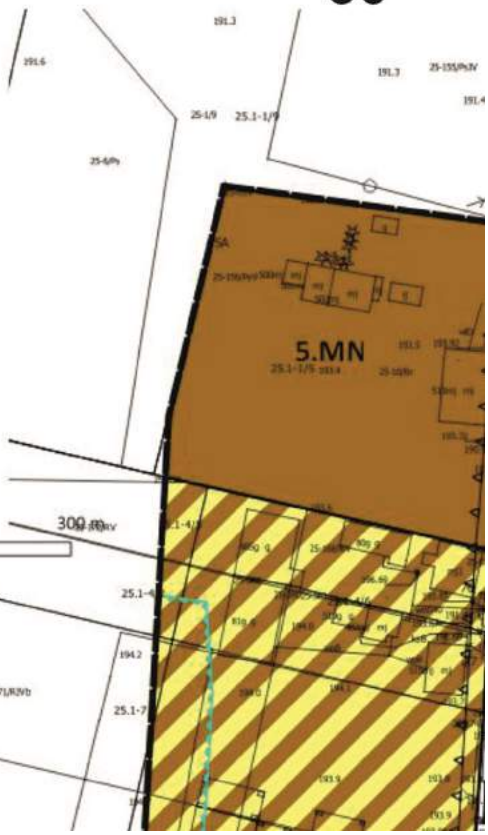
30

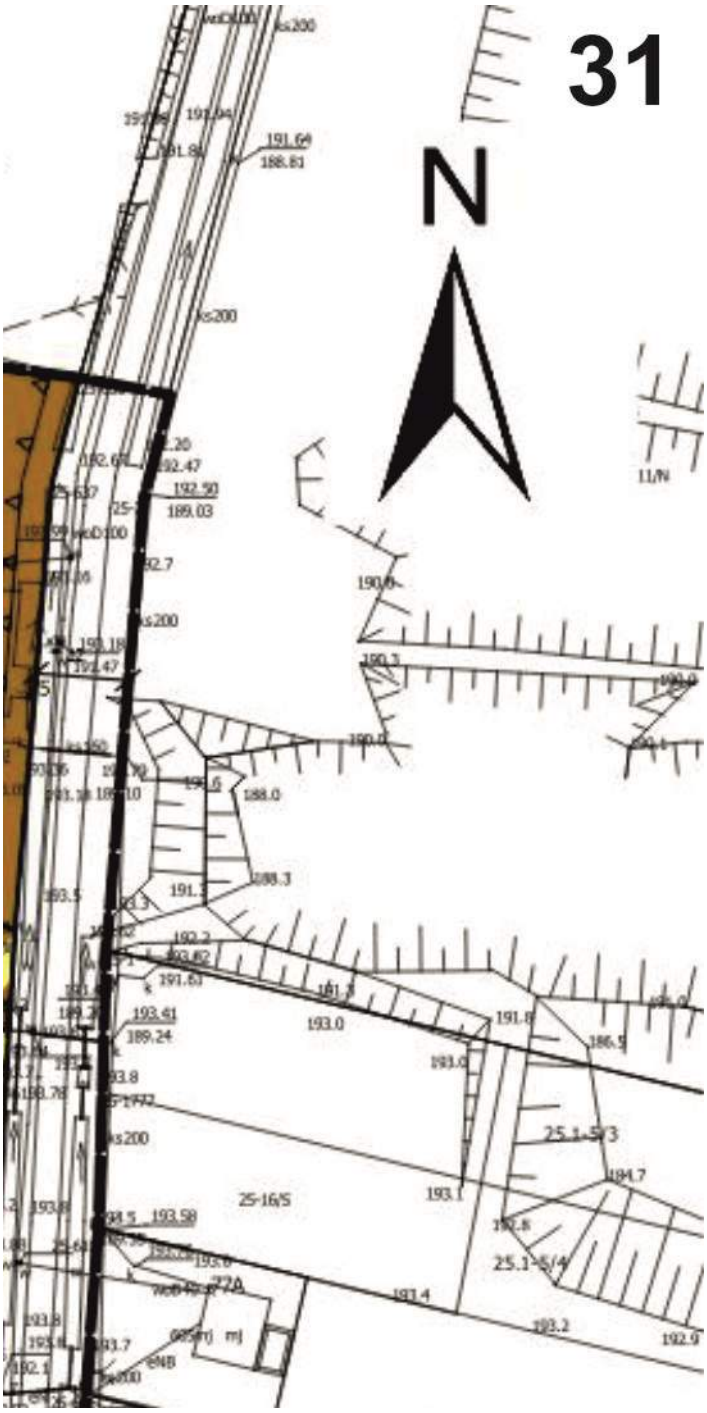
LAN ZAGOSPODAROWANIA
ZESTRZENNEGO
MUJĄCYCH FRAGMENTY OBRĘBU
HNO W MIEJSCOWOŚCI POLICHNO,
LBÓRZ - załącznik nr 2

skala 1:1 000

100 200 300 m

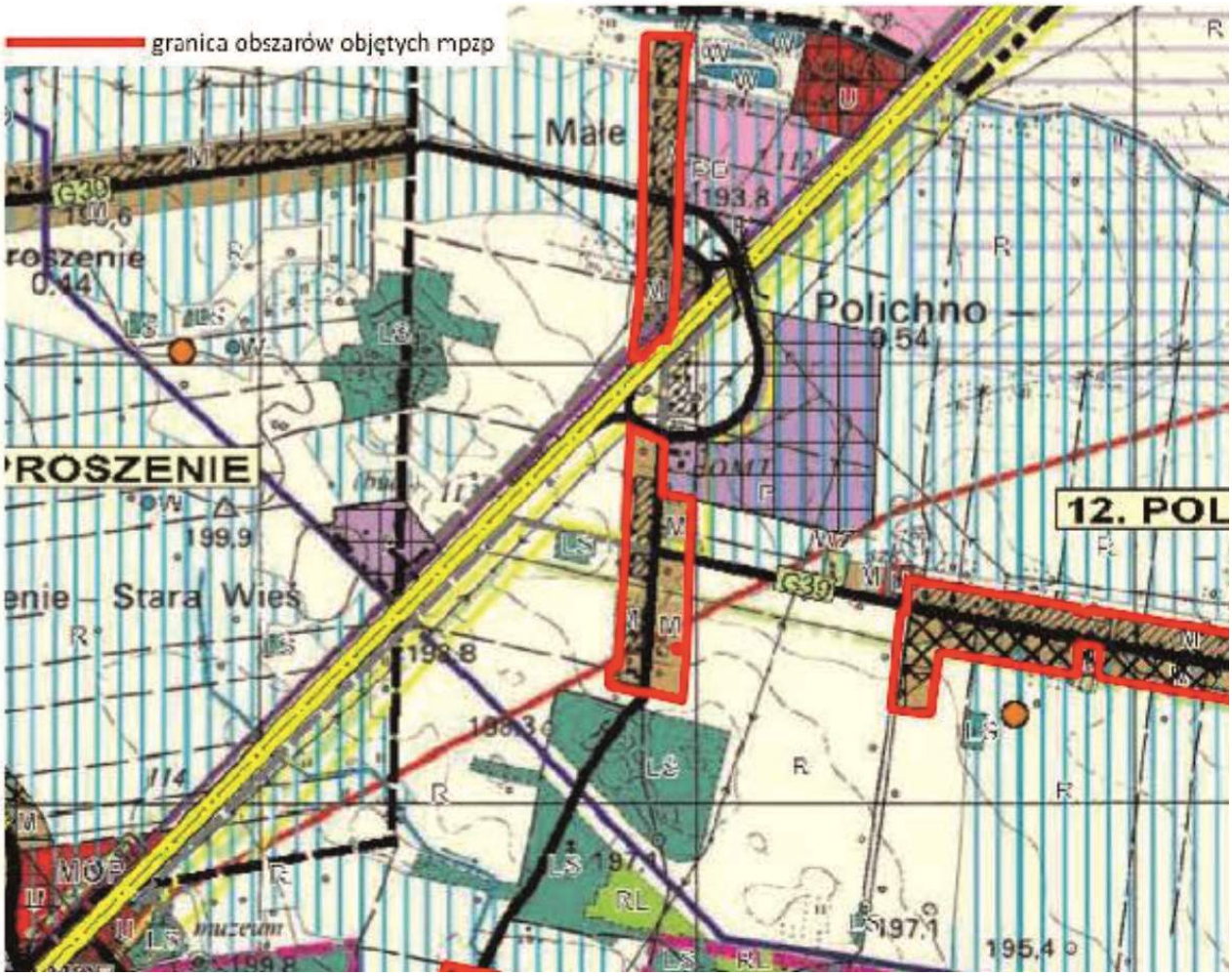
2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
Polichno w miejscowości Polichno, gm. Wolbórz




31
N
25-16/S
25.1-5/3
25.1-5/4

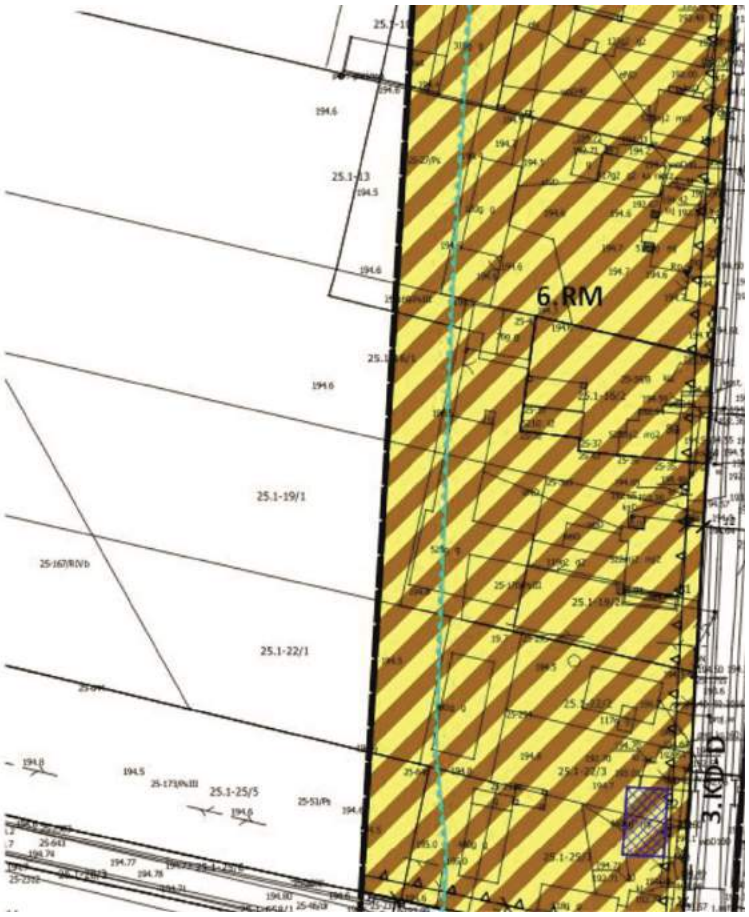
32

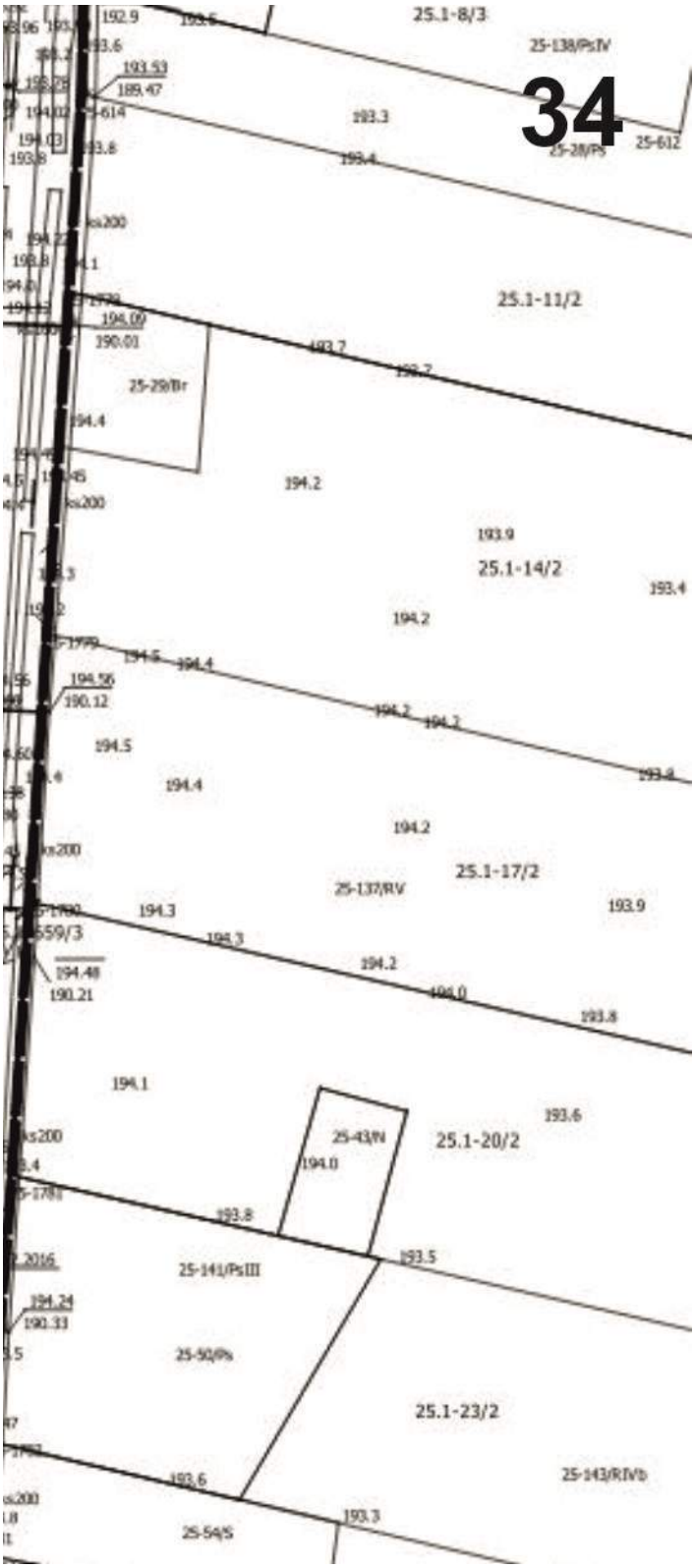
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzenn
uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dni



33

ego Gminy Wolbórz zatwierdzonego
ia 29 lutego 2012r




34
25.1-8/3
25-138/PsIV
25-28/PS
25-612
25.1-11/2
25-29/Br
25.1-14/2
25.1-17/2
25-137/RV
25.1-20/2
25-43/N
25-141/PsIII
25-50/Ps
25.1-23/2
25-143/RIVb
25-54/S

35

M TERENY MIESZKANIOWE

DROGA EKSPRESOWA

DROGA GMINNA

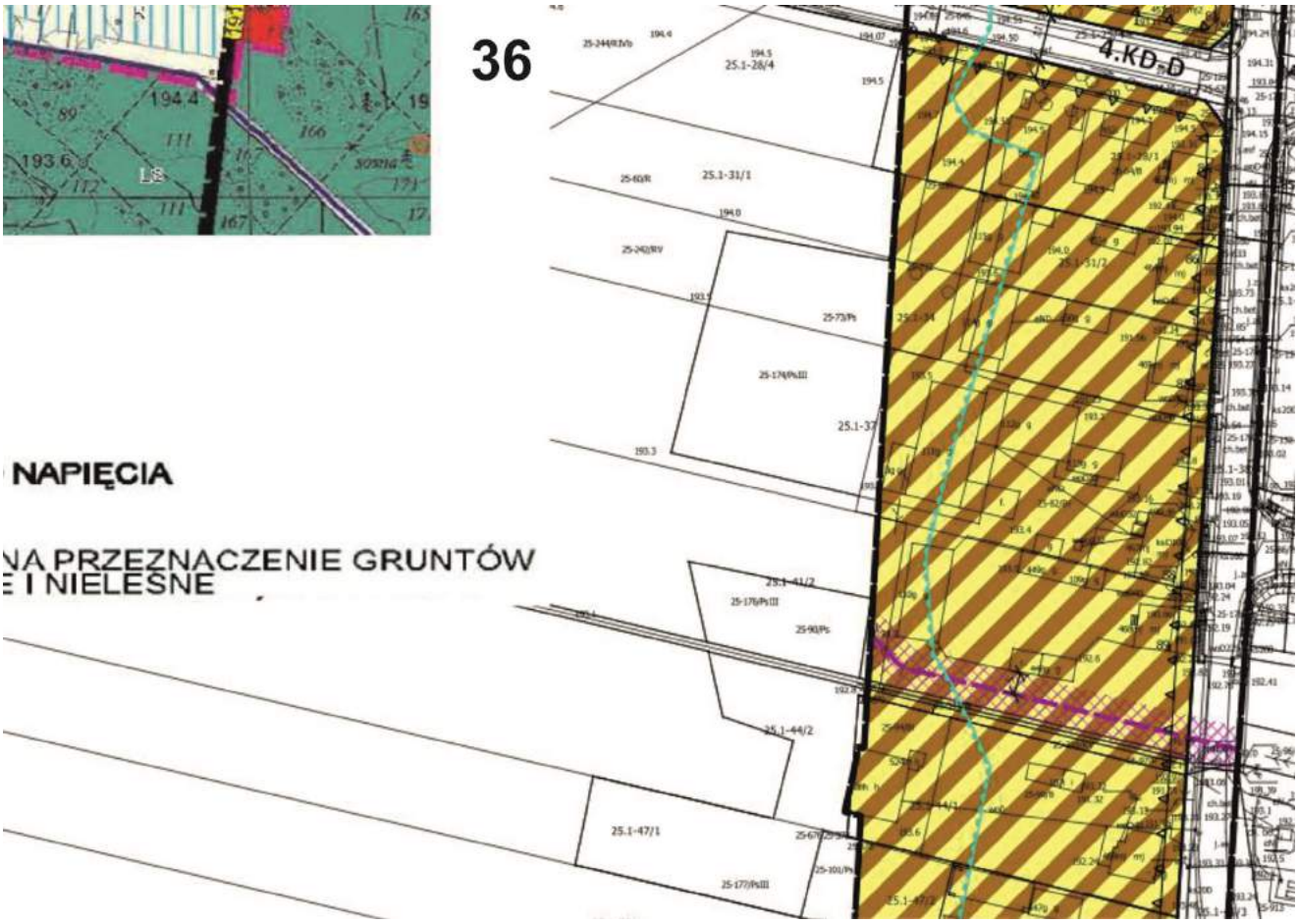
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

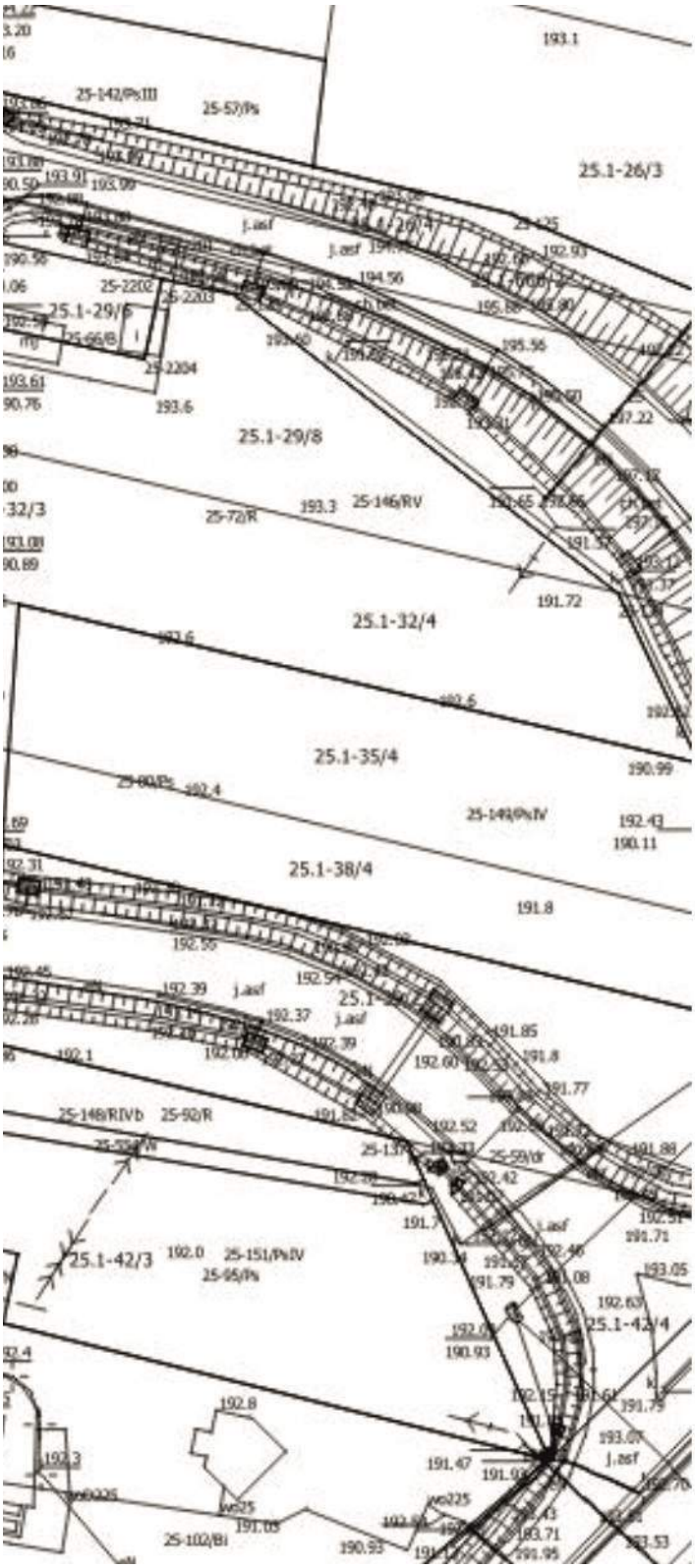
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO

TERENY MELIORACJI

TERENY WYMAGAJACE UZYSKANIA ZGODY N
ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE

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.


36
4.KD-D
NAPIĘCIA
NA PRZEZNACZENIE GRUNTÓW
E I NIELEŚNE


25-142/PsIII
25-57/Ps
193.1
25.1-26/3
25-2202
25-2203
25.1-29/6
25-66/B
25-2204
193.6
25.1-29/8
25-72/R
193.3
25-146/RV
25.1-32/4
25.1-35/4
25-149/PsIV
25.1-38/4
25-148/RIVb
25-92/R
25.1-42/3
25-151/PsIV
25-65/Ps
25.1-42/4
25-102/Bi
j.asf

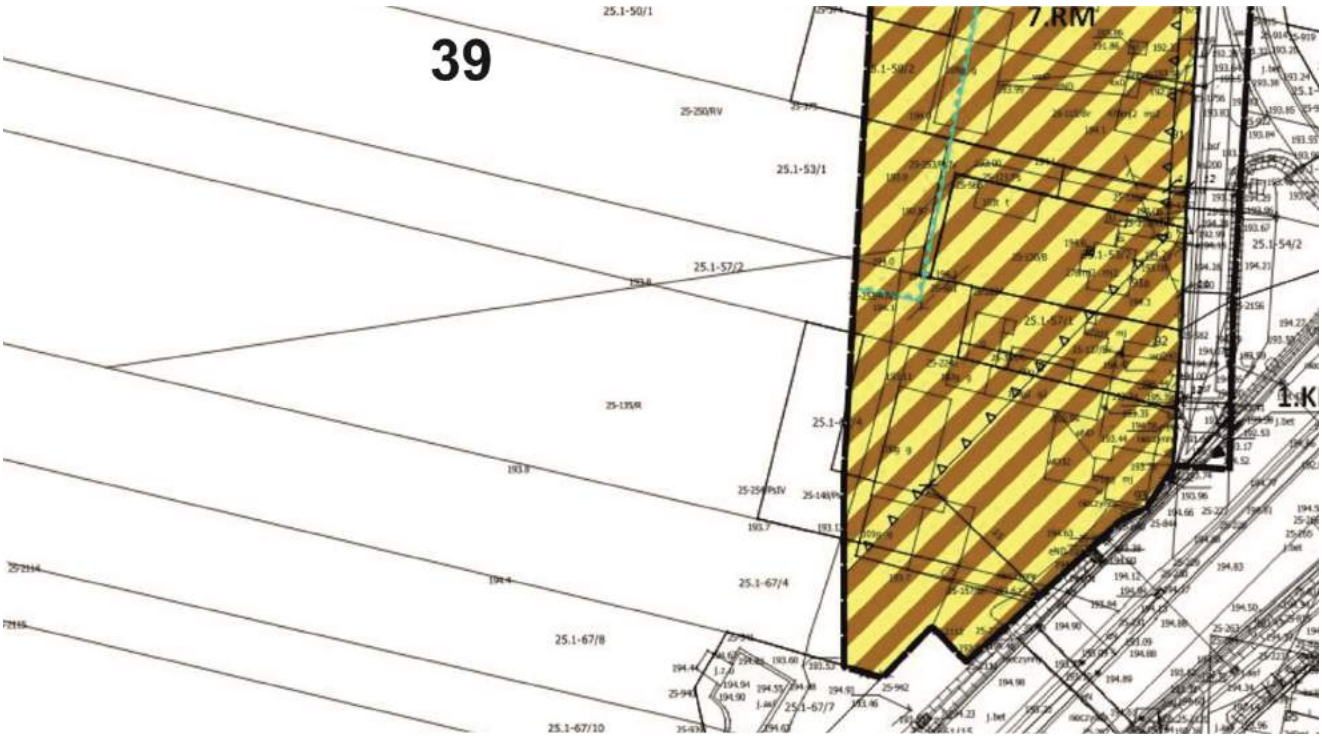
37

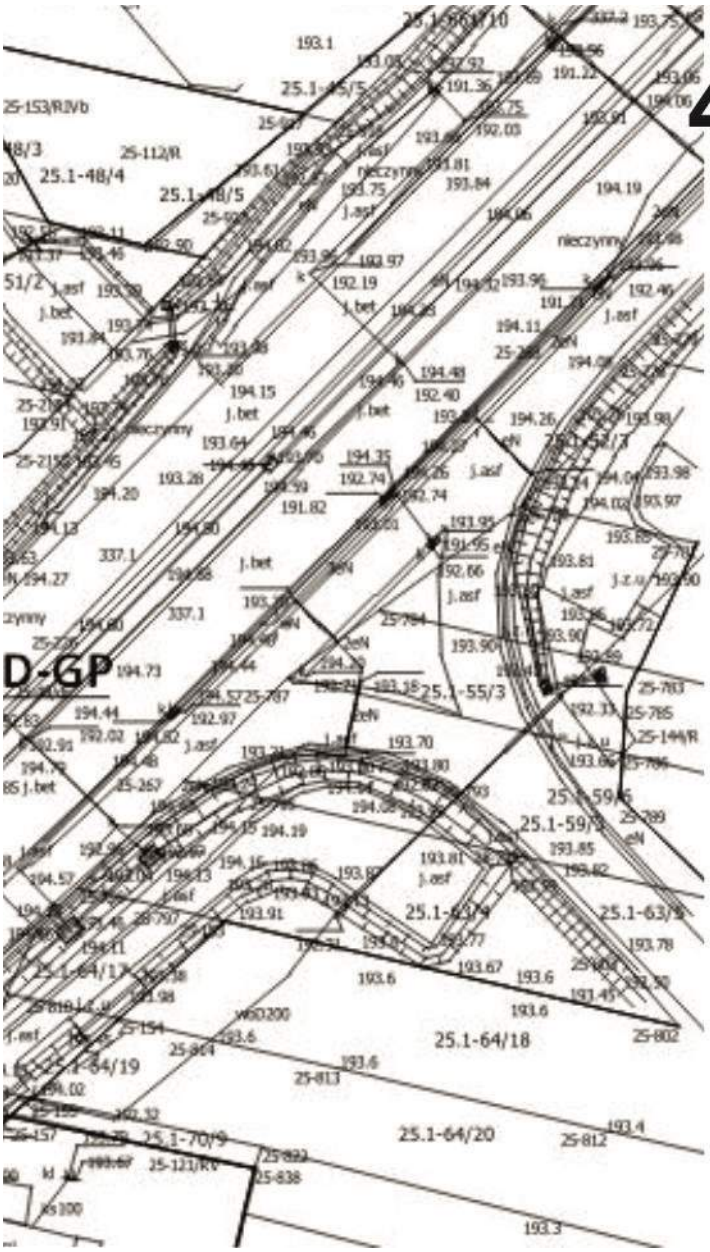
Mapa została udostępniona w dniu 23.05.2019 roku.

38

Sporządził	Burmistrz Gminy Wałbórz
Wykonawca	Biuro Badań Geologicznych i Ochrony Środowiska „HYDROGEOLOG", ul. Łagowska 8/6b, 01-464 Warszawa
Tytuł planszy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Polichno w miejscowości Polichno, gm. Wałbórz - załącznik nr 2
Zespół projektowy	mgr inż.arch.Robert Kuźmiczuk - główny projektant mgr Wojciech Zaczkiewicz - opracowanie graficzne
Skala	1:1000 2022 r.

39




40
D-GP
25.1-48/4
25.1-55/3
25.1-59/5
25.1-63/5
25.1-64/18
25.1-64/20
25.1-70/9
nieczynny

Legenda dla załacznika nr 1, 2, 3 i 4

Obowiązujące ustalenia planu:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- 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 wysokiego napięcia 110 kV
- strefa ochronna oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- 4 — wymiar w metrach

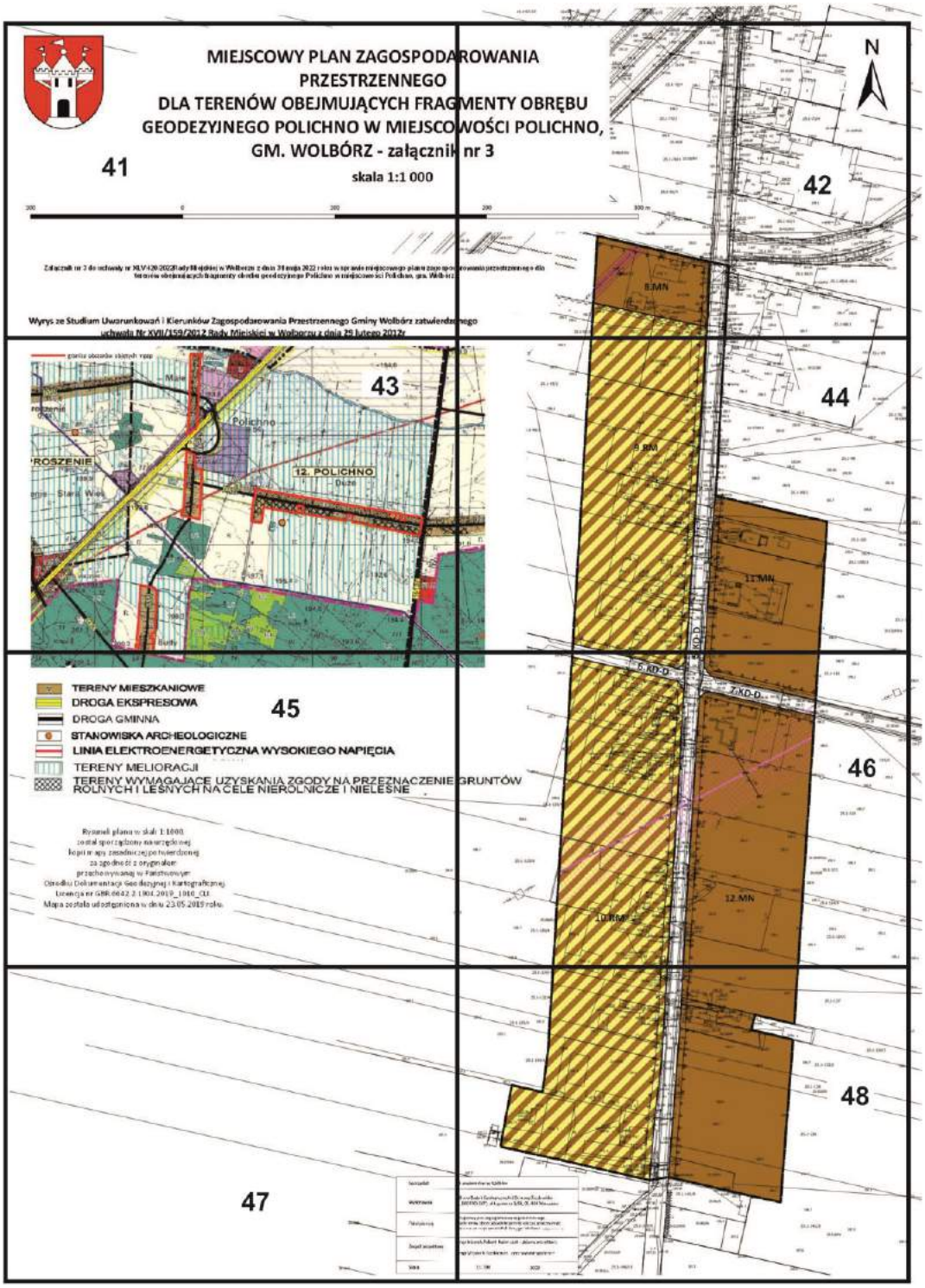
Przeznaczenie terenów:

- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM — teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- KDW — teren drogi wewnętrznej
- KD-GP — teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KD-D — teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Elementy informacyjne:

- granica Sulejowskiego Parku Krajobrazowego
- AZP 73-55/2 — granica stanowiska archeologicznego AZP 73-55/2
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- granice terenów zmeliorowanych

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/420/2022
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia 31 maja 2022 r.



41

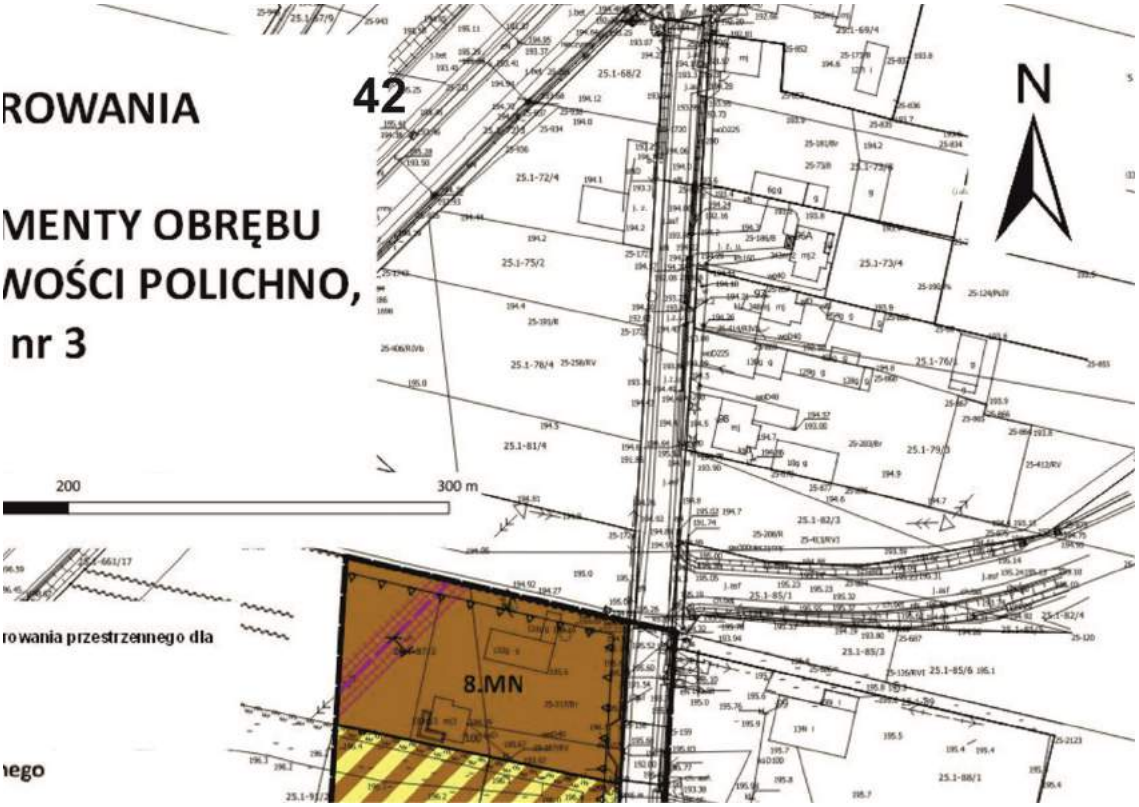
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODA
PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW OBEJMUJĄCYCH FRAG
GEODEZYJNEGO POLICHNO W MIEJSCO
GM. WOLBÓRZ - załącznik

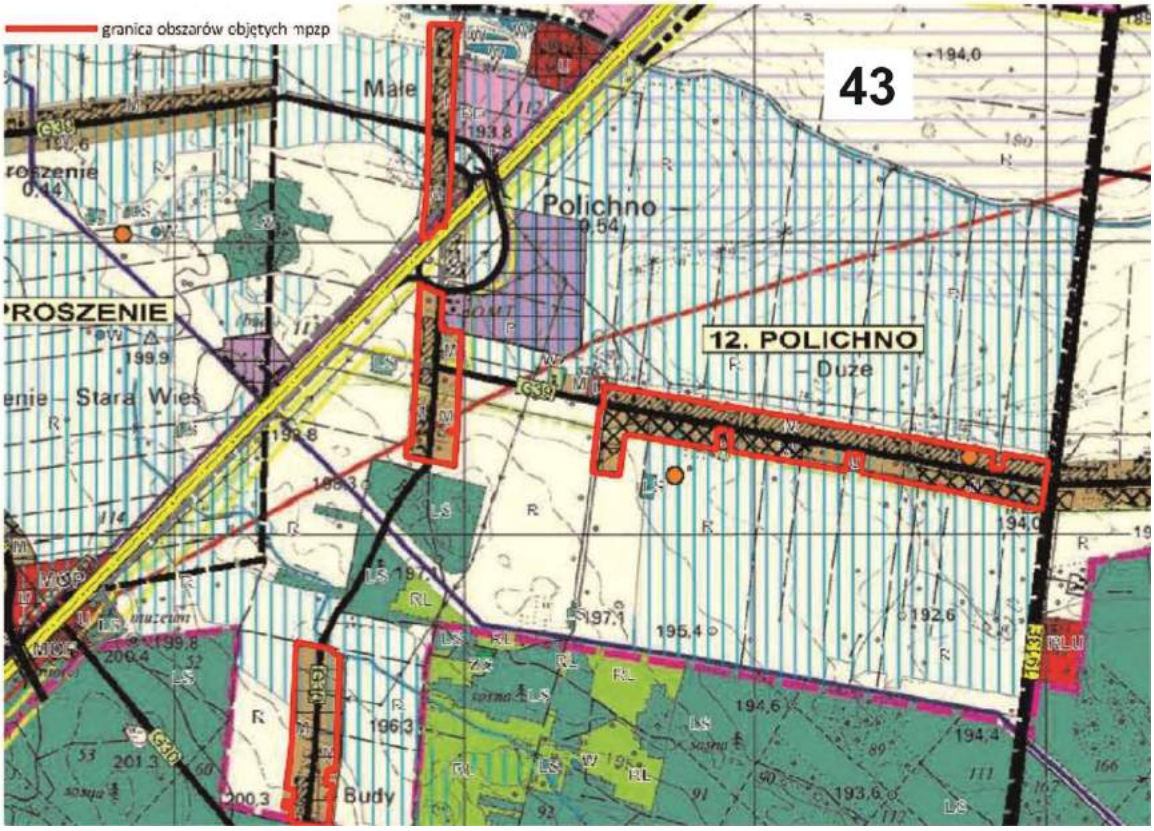
skala 1:1 000

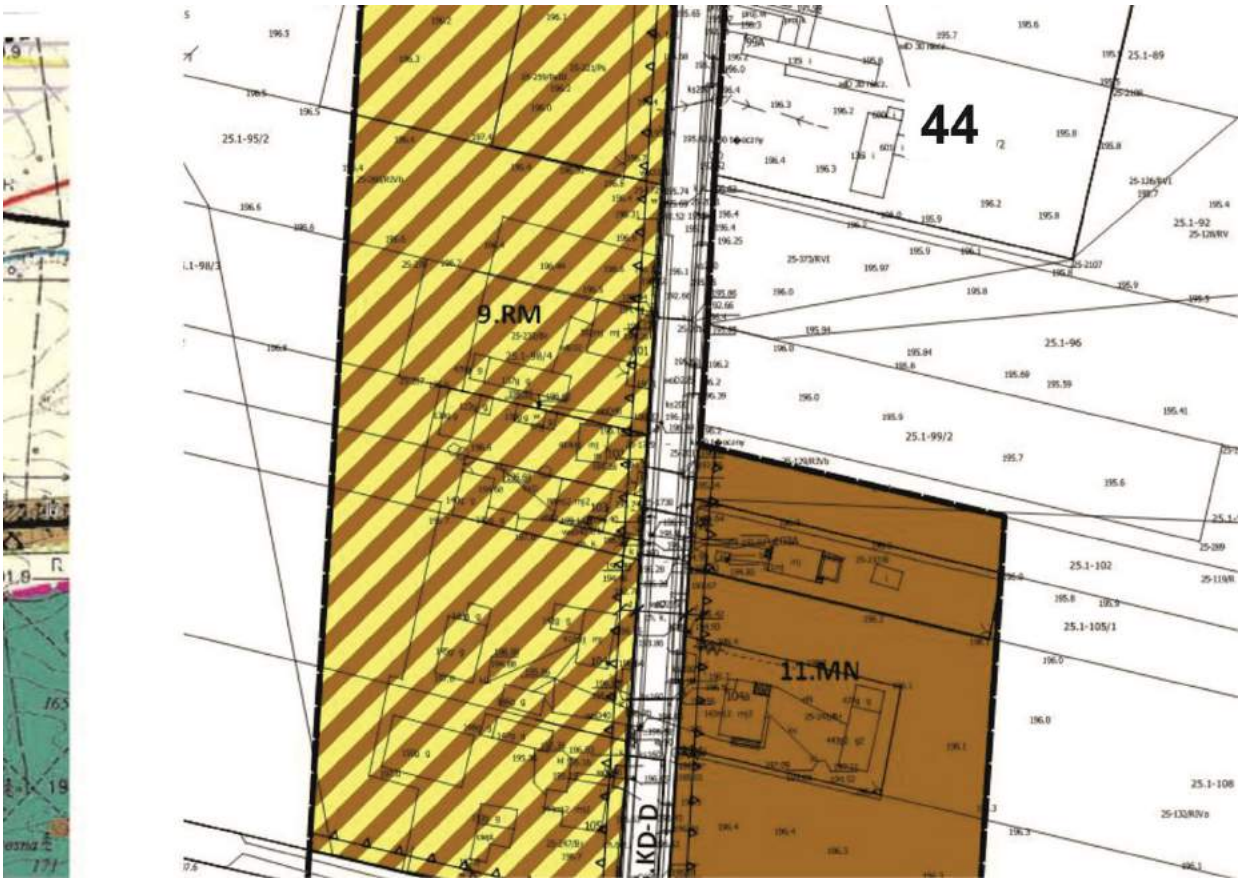
100 0 100

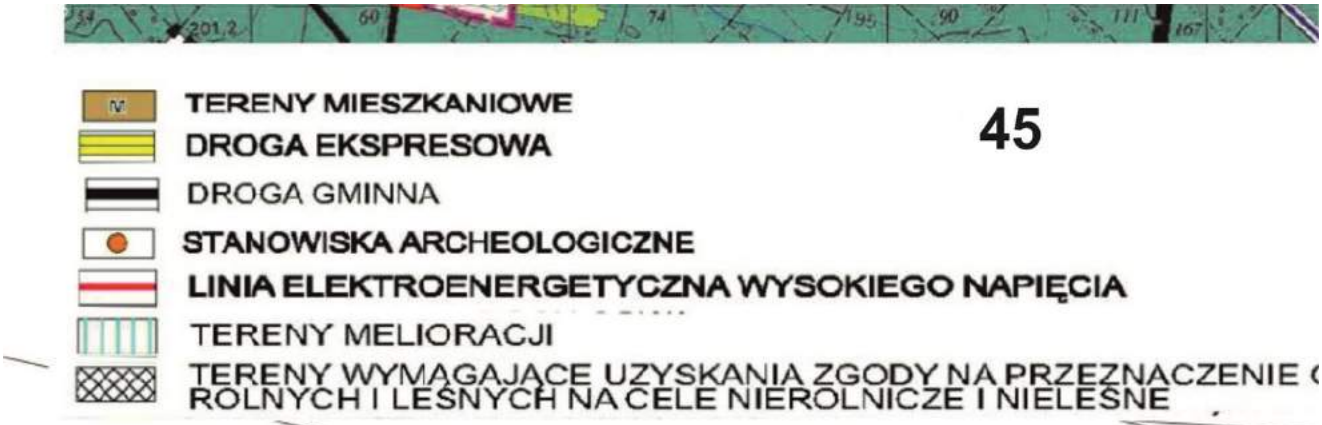
Załącznik nr 3 do uchwały nr XLV/420/2022Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 31 maja 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospoda
terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Polichno w miejscowości Polichno, gm. Wolbórz

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wolbórz zatwierdzon
uchwała Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012r



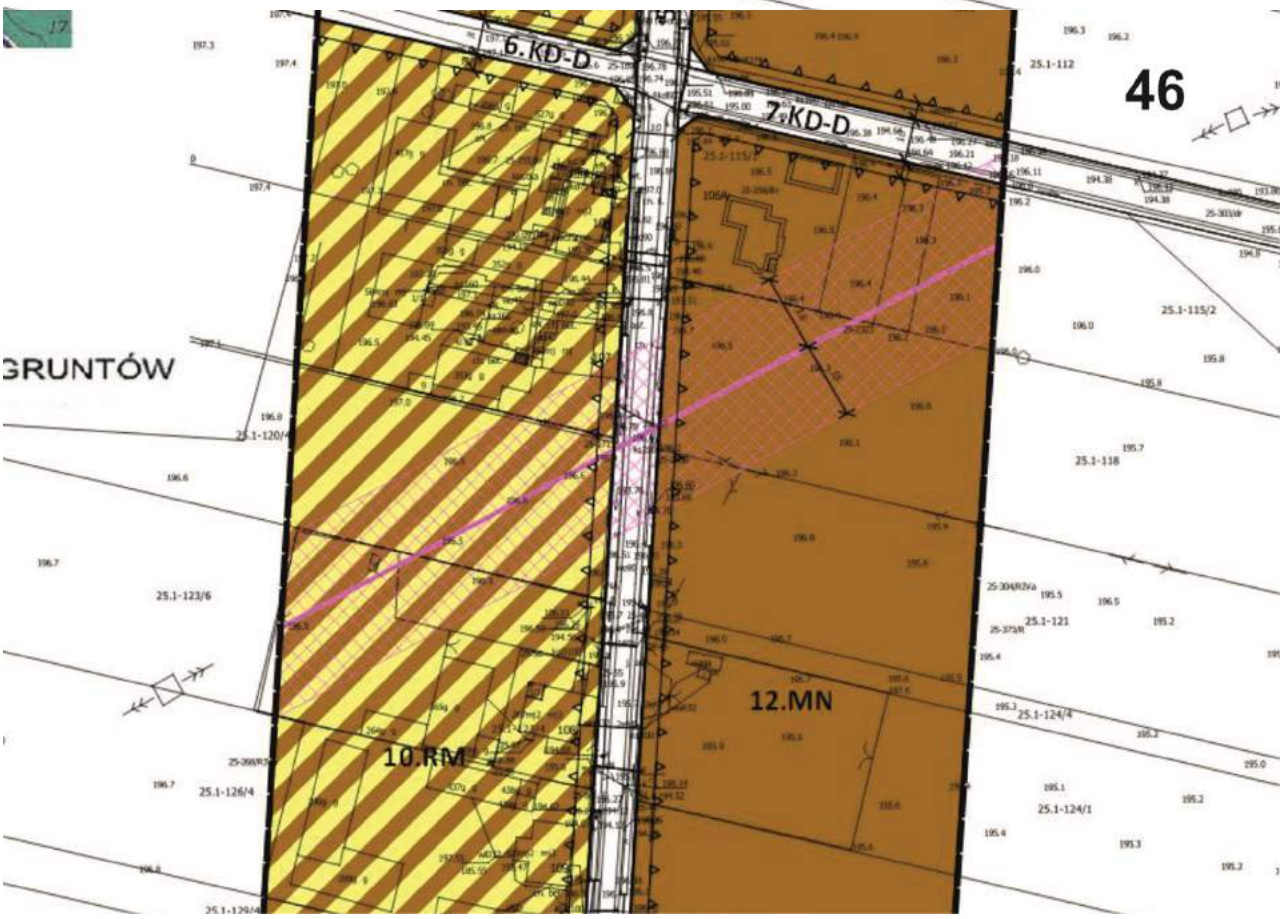

granica obszarów objętych mpzp
43
Małe
Polichno
12. POLICHNO
Duże
Stara Wieś
Budy

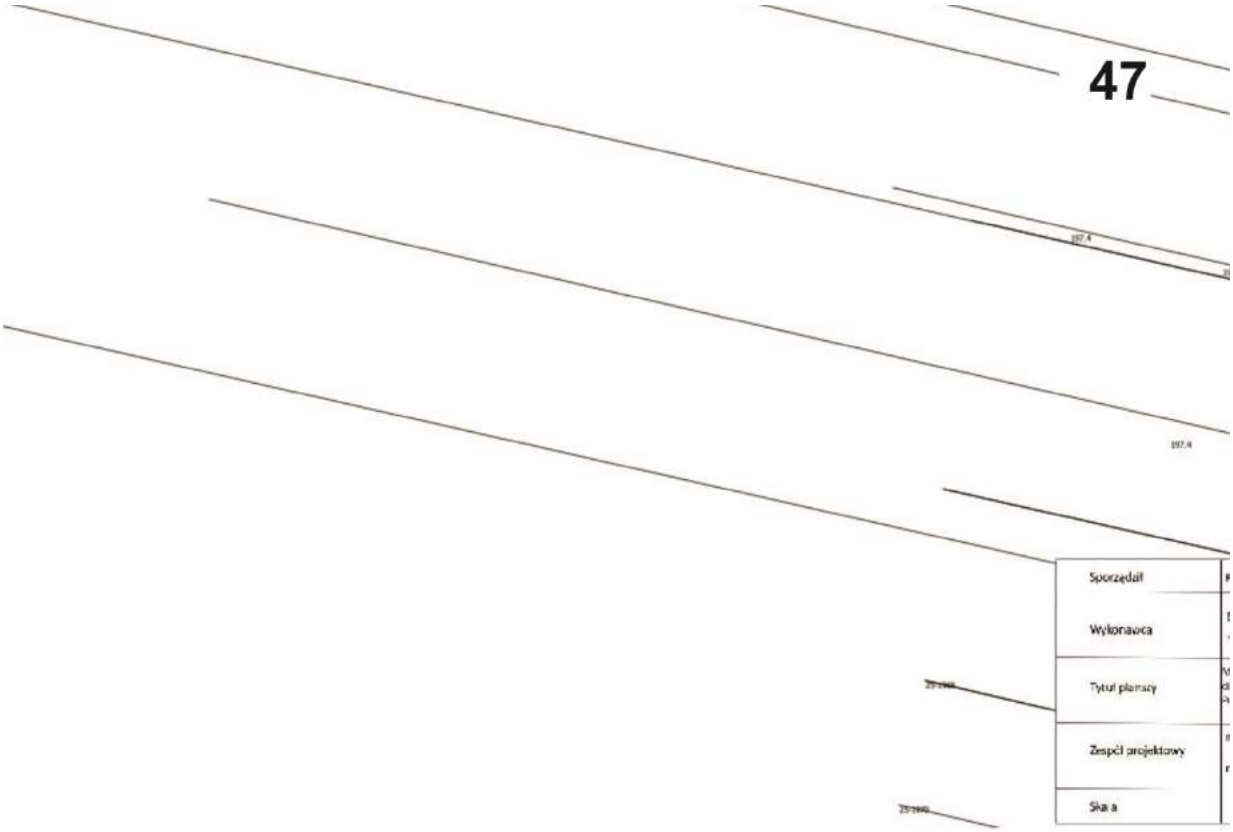

44
9.RM
11.MN
KD-D

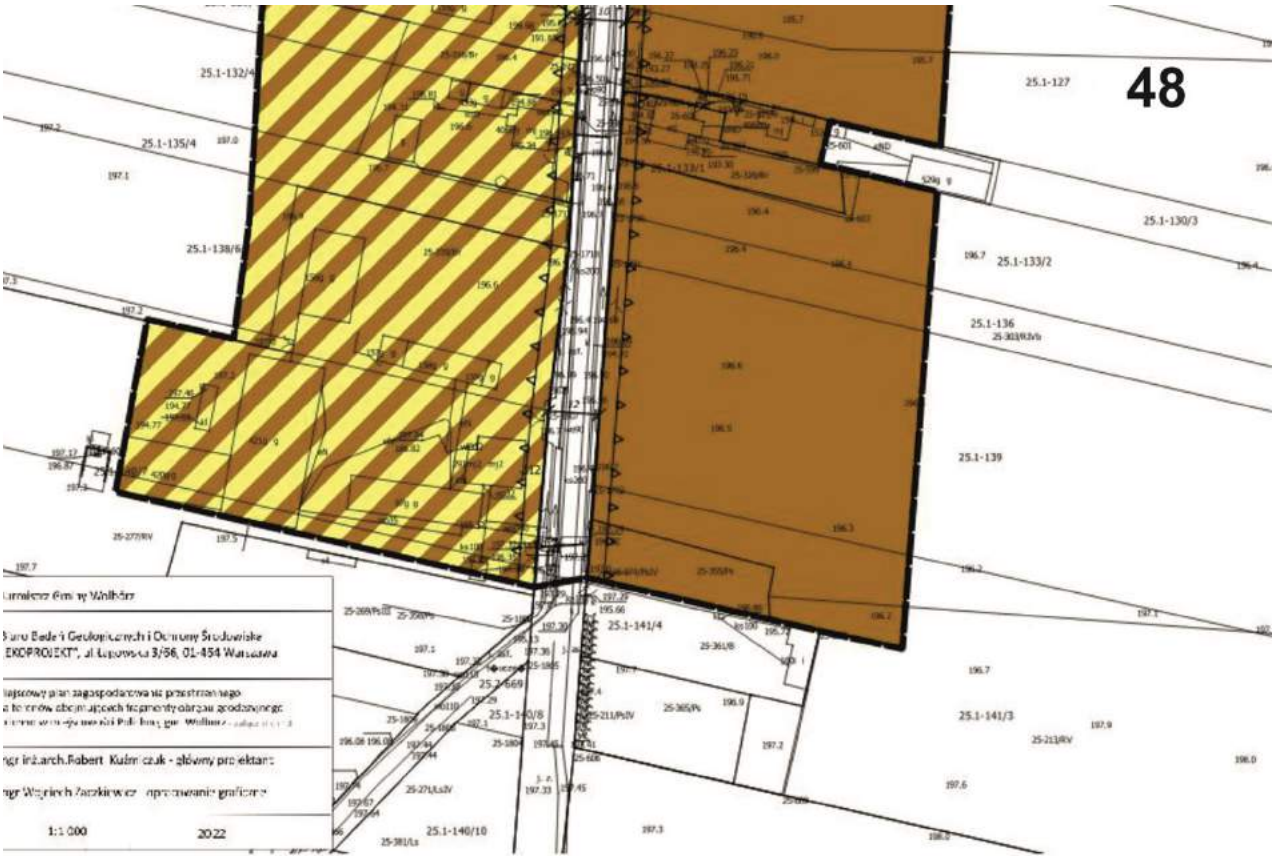


45

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 23.05.2019 roku.




47
Sporządził
Wykonawca
Tytuł planszy
Zespół projektowy
Skala


48
25.1-132/4
25.1-135/4
25.1-138/6
25.1-127
25.1-130/3
25.1-133/2
25.1-136
25.1-139
25.1-141/4
25.1-141/3
25.1-140/10
1:1 000
2022

Legenda dla załacznika nr 1, 2, 3 i 4

Obowiązujące ustalenia planu:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- 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 wysokiego napięcia 110 kV
- strefa ochronna oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- wymiar w metrach

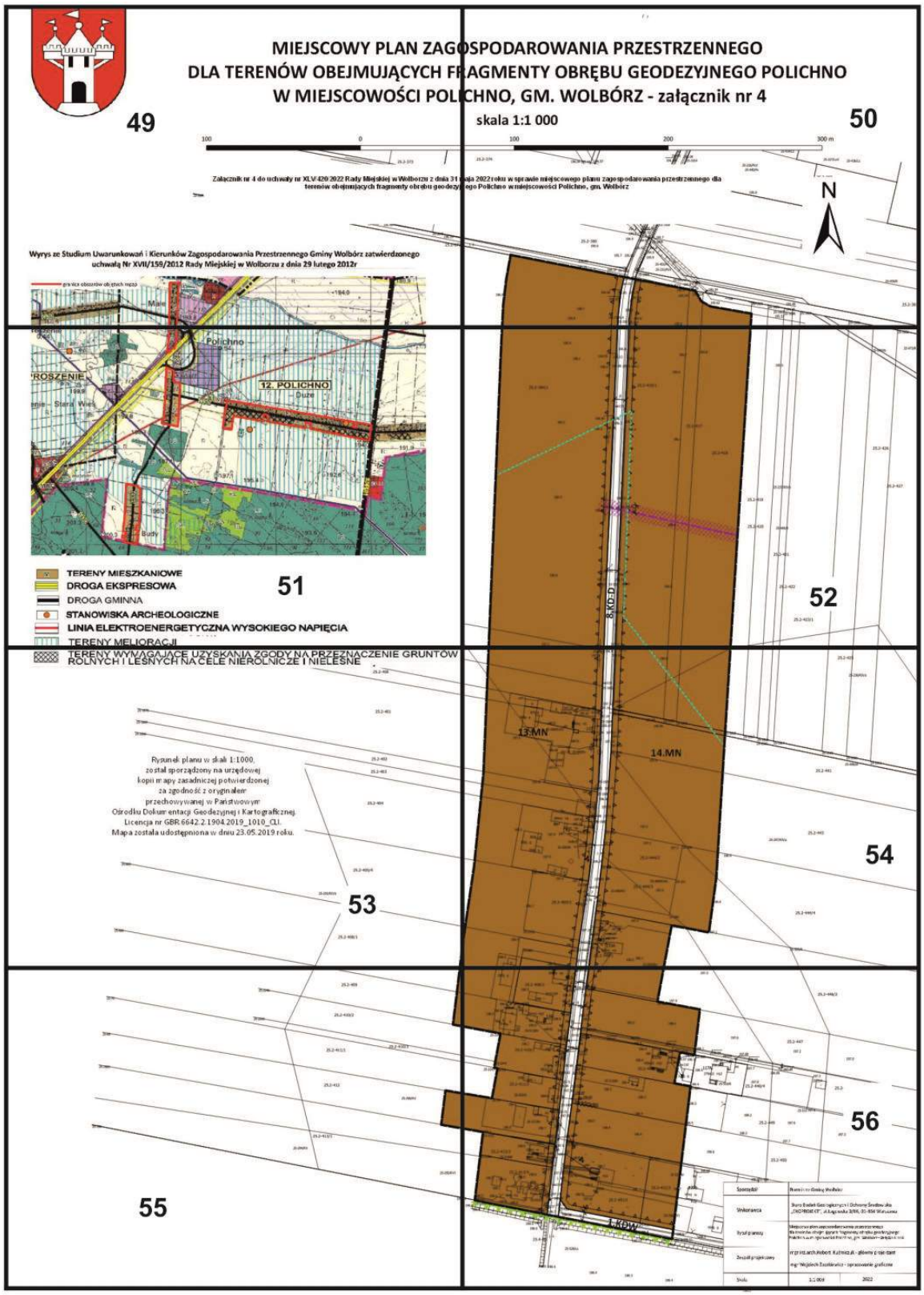
Przeznaczenie terenów:

- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM — teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- KDW — teren drogi wewnętrznej
- KD-GP — teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KD-D — teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Elementy informacyjne:

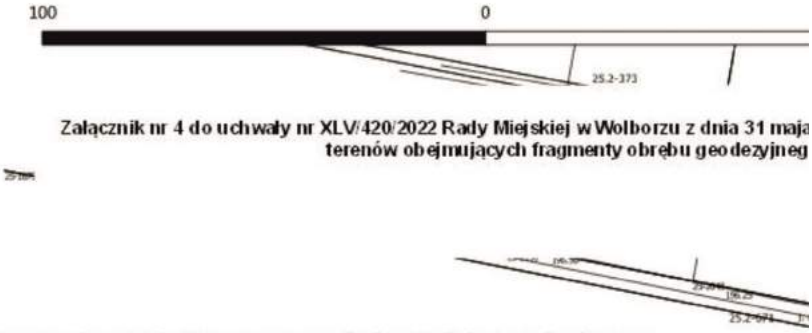
- granica Sulejowskiego Parku Krajobrazowego
- AZP 73-55/2 — granica stanowiska archeologicznego AZP 73-55/2
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- granice terenów zmeliorowanych

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/420/2022
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia 31 maja 2022 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOS
DLA TERENÓW OBEJMUJĄCYCH FRA
W MIEJSCOWOŚCI POLIC

49

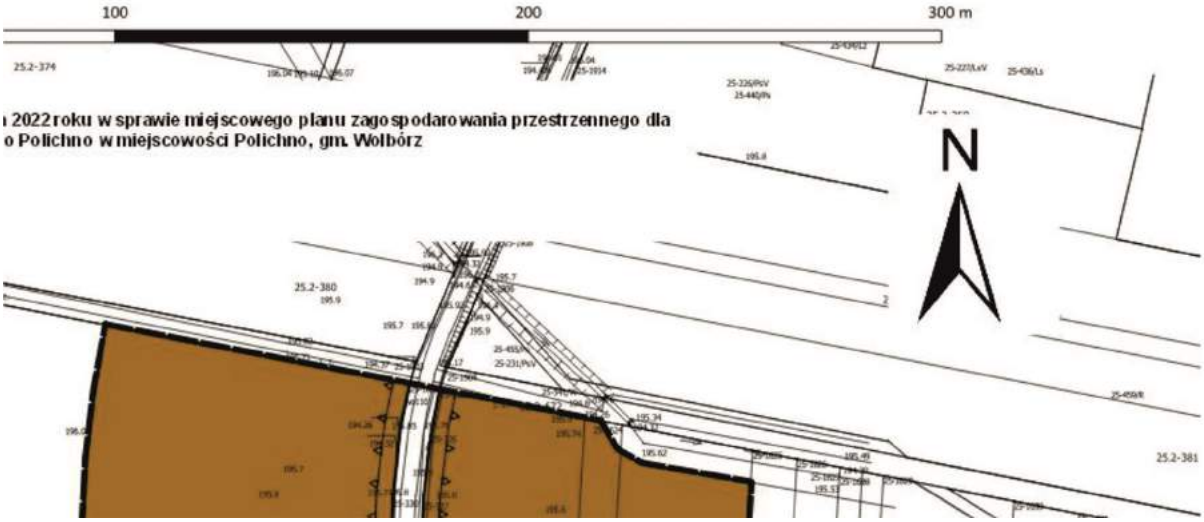


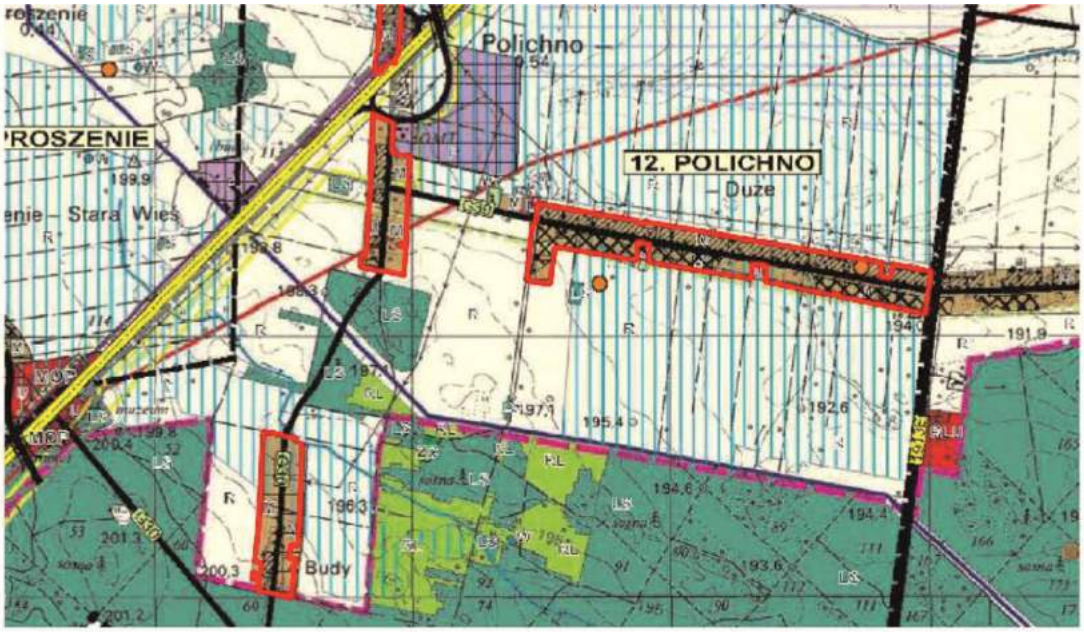
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wolbórz zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012r

50

SPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
AGMENTY OBRĘBU GEODEZYJNEGO POLICHNO
HNO, GM. WOLBÓRZ - załącznik nr 4

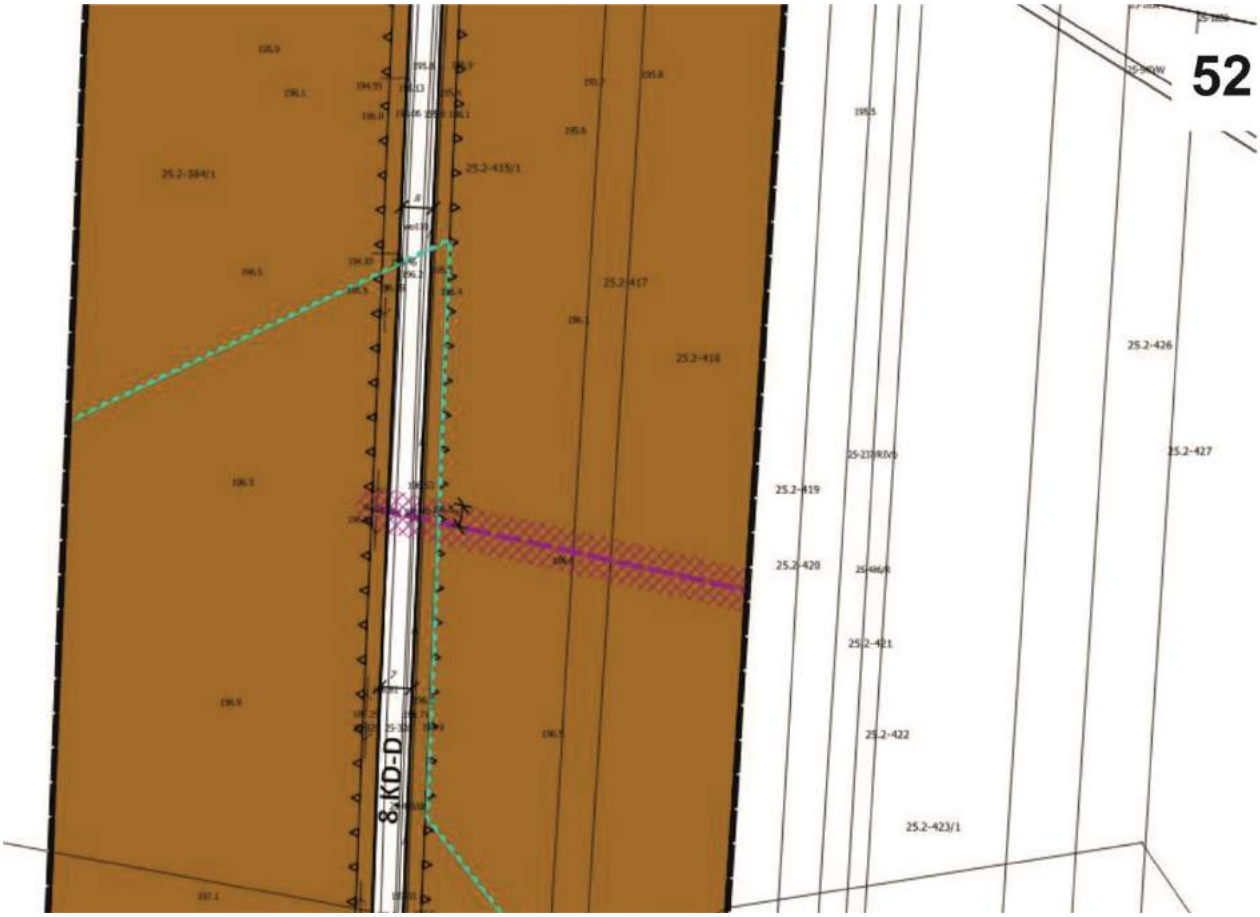
skala 1:1 000





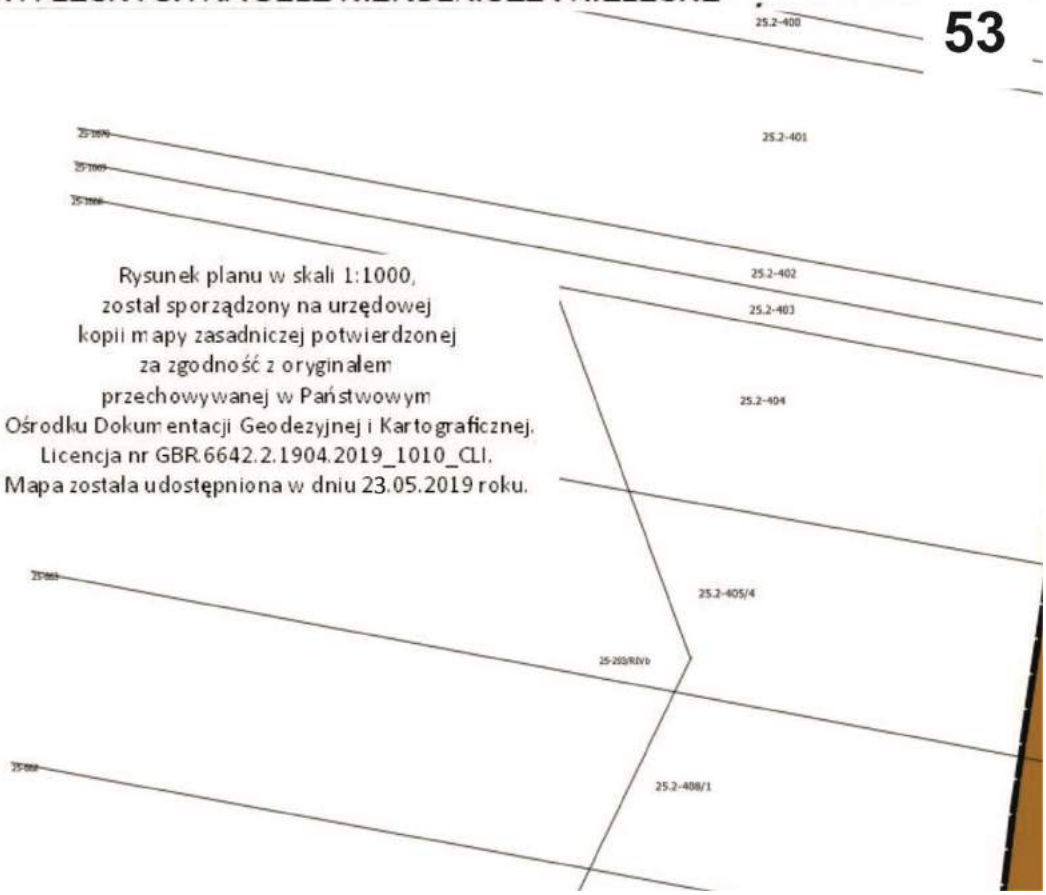
51

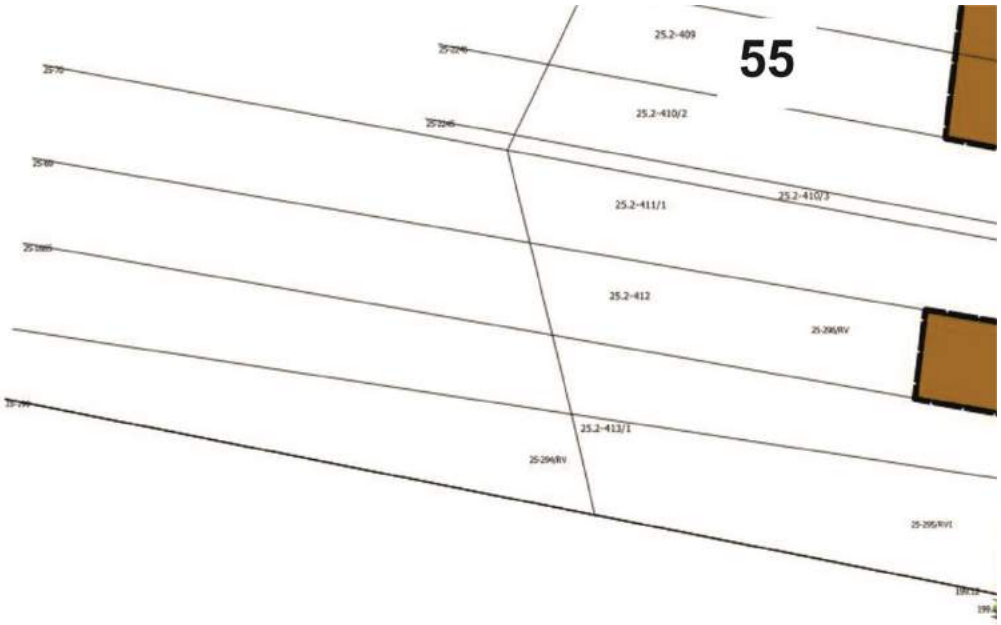
TERENY MIESZKANIOWE
DROGA EKSPRESOWA
DROGA GMINNA
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
TERENY MELIORACJI



52

TERENY WYMAGAJĄCE UZYSKANIA ZGODY NA PRZEZNACZENIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE




55
25.2-409
25.2-410/2
25.2-410/3
25.2-411/1
25.2-412
25.2-413/1

56
25.2-446/2
25.2-447
25.2-448/4
25.2-448/2
25.2-449
25.2-450
25.2-451/2
25.2-451/1
25.2-413/3
25.2-413/4
25.2-410/1
25.2-411/2
25.2-408/2
1.KDW
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 Polichno w miejscowości Polichno, gm. Wolbórz - załącznik nr 4
Zespół projektowy
mgr inż.arch.Robert Kuźmiczuk - główny projektant
mgr Wojciech Zaczkiewicz - opracowanie graficzne
Skala
1:1 000
2022

Legenda dla załacznika nr 1, 2, 3 i 4

Obowiązujące ustalenia planu:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- 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 wysokiego napięcia 110 kV
- strefa ochronna oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- wymiar w metrach

Przeznaczenie terenów:

- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM — teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- KDW — teren drogi wewnętrznej
- KD-GP — teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KD-D — teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Elementy informacyjne:

- granica Sulejowskiego Parku Krajobrazowego
- AZP 73-55/2 — granica stanowiska archeologicznego AZP 73-55/2
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- granice terenów zmeliorowanych

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLV/420/2022

Rady Miejskiej w Wolborzu

z dnia 31 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Polichno w miejscowości Polichno, gm. Wolbórz

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 12.01.2022 r. do 04.02.2022 r., uwagi były przyjmowane do 18.02.2022 r., w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

2) ponownie do publicznego wglądu w terminie od 14.04.2022 r. do 5.05.2022 r. , uwagi były przyjmowane do 20.05.2022 r., w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

2. W zawiązku z powyższym Rada Miejskia 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 6 do uchwały Nr XLV/420/2022

Rady Miejskiej w Wolborzu

z dnia 31 maja 2022 r.

Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Polichno w miejscowości Polichno, 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 południowo-zachodniej części Gminy Wolbórz w miejscowości Polichno, obejmujący fragmenty obrębu geodezyjnego Polichno. Składa się z czterech terenów, położonych w rejonie drogi krajowej S8. 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 z funkcją mieszkaniową w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych. Zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej.

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 rozwiązania, 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 7 do uchwały Nr XLV/420/2022
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia 31 maja 2022 r.

Uzasadnienie

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 uchwały Nr uchwała Nr XLII/401/2022 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 28 lutego 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Polichno w miejscowości Polichno.

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 2012 r. Ponadto w ramach planu po analizie nie wyznaczono magistrali gazowej wraz ze strefą ochronną, gdyż nie jest ona zlokalizowana w obszarze planu i na dzień dzisiejszy jest wyłączona z eksploatacji.

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 ważone 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 2016 r.

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 dojść/dojazdy do terenów położonych poza obszarem planu. Wydzielenie dróg wewnętrznych nie było możliwe, gdyż działki w przeważającej większości to gleby III klasy i nie uzyskano by zgody na ich zmianę sposobu użytkowania.

W zakresie ochrony środowiska wskazano tereny położone w otuline Sulejowskiego Parku Krajobrazowego. 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 stref ochronnych.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni, gmina w perspektywie czasowej będzie mogła 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 dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Polichno w miejscowości Polichno, gm. Wolbórz dnia 11.06.2021 r. Burmistrz Wolborza ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Polichno w miejscowości Polichno, gm. Wolbórz i możliwości składania wniosków do planu do dnia 5.07.2022 r. W ustalonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Burmistrz Wolborza dnia 4.01.2022 r., ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 12.01.2022 r. do dnia 4.02.2022 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli gminy oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 18.02.2022 r., zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do planu.

Burmistrz Wolborza dnia 11.03.2022 r., ogłosił o zmianie granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragmenty obrębu geodezyjnego Polichno w miejscowości Polichno, gm. Wolbórz i możliwości składania wniosków do wyżej wymienionego planu do dnia 4.04.2022 r. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Burmistrz Wolborza dnia 6.04.2022 r., ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 14.04.2022 r. do dnia 5.05.2022 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli gminy oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 20.05.2022 r., zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do planu.

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 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 Polichno w miejscowości Polichno, 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 Polichno w miejscowości Polichno, 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 należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolborzu

Zbigniew Klewin