

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKA W WOLBÓRZU

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w
obrębie Lubiatów w Gminie Wolbórz**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463), oraz w związku z uchwałą Nr LVI/521/2023 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Lubiatów w Gminie Wolbórz, po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolbórz, przyjętego uchwałą Nr XVII/159/12 z dnia 29 lutego 2012, dalej zwanego *Studium*, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Lubiatów w Gminie Wolbórz, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, wskazano na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do Uchwały NR LVI/521/2023 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Lubiatów w Gminie Wolbórz.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania budynków oraz wiat od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy okapów na odległość nie większą niż 1m,
- 5) nadzorce archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegający 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,

6) cechy historyczne – elementy obiektu budowlanego, w tym zabytku i dobra kultury współczesnej stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową określone na podstawie aktów archiwalnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) teren usług lub zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U-ZP;
- 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RZM;
- 6) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony na rysunku planu symbolem RZ;
- 7) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem RN;
- 8) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR;
- 10) stanowisko archeologiczne;
- 11) strefa ochronna stanowiska archeologicznego;
- 12) obszar wpisany do rejestru zabytków Nr 308 z dnia 31.08.1983 r.;
- 13) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 14) strefa lokalizacji nowej zabudowy;
- 15) strefa ochrony konserwatorskiej „A”;
- 16) strefa ochrony ekspozycji „E”;
- 17) obszar chronionego krajobrazu „Doliny Wolbórki”;
- 18) strefa ograniczonego użytkowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wolbórki zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała niekorzystny wpływ na przyrodę OCHK,
- 2) na pozostałej części terenu objętego opracowaniem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §11,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §11;
- 4) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
- 6) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i innych nawierzchni zanieczyszczonych, a także ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika, muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska:
 - a) dla terenów RZM jak dla zabudowy zagrodowej,

b) dla terenu U-ZP:

- w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,
- w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania, zdrowia i pomocy społecznej – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się,

9) obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka; zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;

10) ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) nakaz lokalizacji budynków i wiat z zachowaniem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) wskaźniki i parametry i inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania należy odnosić do działek lub ich części odpowiednio do terenu, w którym się znajdują;
- 5) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić odpowiednio do działki budowlanej;

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

- 1) W granicach opracowania znajduje się obszar wpisany do rejestru zabytków nr 308 z dnia 31.08.1983 r. – „Park Dworski w Lubiatowie”, dla którego ustala się ochronę na podstawie przepisów odrębnych,
- 2) Na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne oraz ich strefy ochronne:
 - a) AZP 71-54/37 wraz ze strefą ochronną,
 - b) AZP 71-55/5 wraz ze strefą ochronną,
 - c) AZP 71-55/6 wraz ze strefą ochronną;
- 3) dla stanowisk i ich stref ochronnych, o których mowa w pkt. 2. ustala się:
 - a) w zasięgu stanowiska archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków,
 - b) w strefie ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 4) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków Gminy Wolbórz, dla których ustala się ochronę zgodnie z ustaleniami planu:
 - a) dwór styl „willa włoska”,
 - b) magazyn,
 - c) gorzelnia z kotłownią,
 - d) spichlerz i wozownia,
 - f) zespół dworski w Lubiatowie;
- 5) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) zakaz nadbudowy;
 - b) nakaz utrzymani, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - c) zewnętrzne elementy instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
- 6) na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „A” wpisanej do gminnej ewidencji zabytków zespołu dworskiego w Lubiatowie, dla której obowiązują:

- a) zachowanie, restauracja i modernizacja techniczna zabudowy historycznej,
 - b) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - c) stosowanie dachów o geometrii nawiązującej do form stosowanych w zabudowie historycznej,
 - d) pokrycia dachów budynków dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, blachami gładkimi, z zakazem stosowania blachy trapezowej,
 - e) dla nowej zabudowy dopuszcza się stosowanie kąta nachylenia połaci dachowych do 25°;
 - f) w wykończeniu elewacji zakaz stosowania okładzin z blach trapezowych i falistych, tworzyw sztucznych, płytek ceramicznych,
 - g) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, innych niż związanych robotami budowlanymi;
- 7) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu, robót budowlanych innych niż budowa budynku mającego cechy historyczne tego zabytku,
- 8) na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony ekspozycji „E” Parku i Zespołu Dworskiego, dla której obowiązują:
- a) zakaz lokalizacji budowli infrastruktury technicznej o wysokości przekraczającej 12,0m,
 - b) zakaz wprowadzania zieleni, której naturalna wysokość przekracza 10,0m.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się: obszar przestrzeni publicznej, który stanowi teren 1U-ZP, teren drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) dla przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnych nawierzchni dla chodników i ścieżek rowerowych w ramach terenu.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym.

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych, wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości określono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 4) ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Doliny Wolbórki”;

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasad obsługi komunikacyjnej terenu ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego systemu dróg publicznych z możliwością przebudowy, rozbudowy i budowy we wskazanych na rysunku planu liniach rozgraniczających tych dróg;
- 2) wymagania dotyczące sposobu zagospodarowania dróg publicznych określono w Rozdziale 3;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy czym, w terenach 2RZ, 1U-ZP, ustala się ich minimalną szerokość – 6.0m;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej zgodnie z przepisami Rozdziału 3 niniejszej uchwały.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:

- a) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy lub rozbudowy,
 - b) dopuszcza się dokonywanie podziałów działek na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenie do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w tym zakresie,
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w tym zakresie,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki przez naturalną i wymuszoną retencję; przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do zbiorników,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez systemy kanalizacji deszczowej, w tym systemy zbiorcze;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami pkt 8 lit. a),
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających standardy emisyjne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii, zgodnie z ustaleniami pkt 8 lit. a),
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się możliwość budowy nowych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii:
- a) w granicach objętych planem nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy powyżej 500kW,
 - b) w terenie IRZ dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy poniżej 500kW, dla których ustala się możliwość wykorzystania do wytwarzania energii elektrycznej wyłącznie energię otrzymywaną z biomasy, biogazu i biogazu rolniczego,
 - c) w granicach objętych planem dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy poniżej 500kW, dla których ustala się możliwość wykorzystania do wytwarzania energii elektrycznej wyłącznie, energię aerotermalną, energię geotermalną, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, z uwzględnieniem ppkt b) i d),
 - d) w granicach objętych planem dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego wyłącznie o łącznej mocy poniżej mocy mikroinstalacji, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
 - e) w granicach strefy konserwatorskiej „A”, strefy ochrony ekspozycji „E”, z uwzględnieniem ustaleń dla poszczególnych terenów, nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię z wiatru.
- 9) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się obowiązek zachowania urządzeń służących regulacji i utrzymywaniu wód oraz urządzeń melioracyjnych z możliwością ich przebudowy.

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i rodzaju zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację, tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem ich zgodności z ustaleniami dla terenu, na którym są realizowane z uwzględnieniem zasad § 6 ust 6). Wymóg zgodności z ustaleniami planu dla danego terenu nie dotyczy obiektów związanymi z prowadzeniem robót budowlanych.

§ 13. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - renta planistyczna, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów 1U-ZP, 1RZM, 2RZM, 1RZ, 2RZ;
- 2) dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-ZP, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultury i rozrywki, teren usług nauki i usług edukacji, teren zieleni parkowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejscapostojowe i budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków i wiat;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie - 85%;
 - 4) ustala się obowiązek zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania:
 - a) nie mniejszej niż jedno miejsce na 6 zatrudnionych;
 - b) dla parkingów o ilości miejsc do parkowania powyżej 12, ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - 5) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu:
 - a) z drogi publicznej 1KDZ,
 - b) z drogi wewnętrznej 2KR,
 - c) na zasadach określonych w § 10 pkt. 3),
 - d) z przyległych dróg publicznych, nieobjętych opracowaniem.

3. Ze względu na stan własności oraz przeznaczenie terenu nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wiaty, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków i budowli rolniczych, budynków garażowych,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny;
- 5) rodzaj dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich;
 - b) w zakresie geometrii ustala się dachy, dwu lub wielospadowe, o takim samym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachu,
 - c) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) do 10,0 m, dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) do 12,0 m, dla budynków inwentarskich,
 - c) do 6,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych;
 - d) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m,
- 7) ustala się maksymalną obsadę w budynku inwentarskim: 30 DJP;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej 1KDZ,
 - b) z drogi wewnętrznej 1KR,
 - c) na zasadach określonych w § 10 pkt. 3),
 - d) z przyległych dróg publicznych, nieobjętych opracowaniem.

§ 16. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZ, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy związanej z rolnictwem – biogazownia, instalacje odnawialnych źródeł energii uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 8);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wiaty, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicyz sąsiednimi działkami;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,5;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 4) nie ustala się obowiązku zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 5) rodzaj dachu:
 - a) dla budynków ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
 - b) dla budowli dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie geometrii dachów;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) do 7,0 m, dla budynków,
 - b) do 15,0 m dla budowli,
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną na zasadach określonych w § 10 pkt. 3),

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2RZ, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy związanej z rolnictwem z wyłączeniem zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, garaże, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt,
 - 2) w zakresie przeznaczenia terenów zakazuje się lokalizacji parkingów, garaży i zespołów garaży jako

jedynego sposobu zagospodarowania działki budowlanej;

- 3) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 4) zakaz lokalizacji wiat.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu „strefie dla nowej zabudowy”, z uwzględnieniem:
 - a) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy w terenie nie może przekroczyć 3700m²,
 - b) maksymalna powierzchnia każdego nowego budynku nie może przekroczyć 700m²,
 - 2) nadziemna intensywność zabudowy od 0,05 do 0,11;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
 - 5) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż 1 mp na każdych 4 zatrudnionych,
 - a) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 12 miejsc do parkowania, minimum 1 miejsce należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej,
 - 6) rodzaj dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych do 25°;
 - b) w zakresie geometrii ustala się dachy, dwu lub wielospadowe, o takim samym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachu,
 - c) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt. 6 lit.d)
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) do 15,0 m dla budynków,
 - b) do 20,0 m dla budowli;
 - 8) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu:
 - a) z drogi publicznej 1KDZ,
 - b) z drogi wewnętrznej 2KR,
 - c) na zasadach określonych w § 10 pkt. 3).

§ 18. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1RN, 2RN dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, drogi wewnętrzne.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 19. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ – tereny komunikacji publicznej – droga zbiorcza, dla której ustala się;

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne – droga zbiorcza wraz z obiektami budowlanymi, drogowymi obiektami inżynierskimi i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, oraz komunikacji zbiorowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 13,2m do 14,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, dla której ustala się;

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna wraz z obiektami budowlanymi, drogowymi obiektami inżynierskimi i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 2,7m do 2,8m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, dla której ustala się;

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna wraz z obiektami budowlanymi, drogowymi obiektami inżynierskimi i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 9,3m do 13,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolborza.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wolborzu

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia 2024r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Na podstawie art.20 ust.1. ustawy dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Wolborzu stwierdza:

- § 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Lubiatów w Gminie Wolbórz został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od.....do2023 roku. Termin składania uwag minął.....r.
2. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego nie wypłynęły uwagi.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wolborzu

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia 2024r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W PLANIE MIEJSCOWYM INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z
PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Wolborzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się konieczności realizacji dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, leżącej w zakresie zadań własnych gminy, które wymagały będą inwestycji finansowanych z budżetu gminy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wolborzu

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia 2024r.

Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w
obrębie Lubiatów w Gminie Wolbórz

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wolborzu