

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W WOLBORZU

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Żywocin i Noworybie w Gminie Wolbórz.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), oraz w związku z uchwałą Nr XV/146/2025 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 maja 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Żywocin i Noworybie w Gminie Wolbórz oraz uchwałą Nr XIX/169/2025 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 22 września 2025 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XV/146/2025 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Żywocin i Noworybie w Gminie Wolbórz, po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz przyjętego uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

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

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały,
- 2) rysunków planu, w skali 1: 1 000, stanowiących załączniki graficzne nr 1 i nr 2 do uchwały,
- 3) 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,
- 4) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisanych w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

§2. Dla obszaru objętego planem ustala 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy;
- 7) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 9) maksymalną wysokość zabudowy,
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
- 11) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 13) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 15) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 16) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wolborzu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię graniczną sytuowania kondygnacji budynków i wiat; dopuszcza się przekroczenie tej linii w nadziemnych częściach budynków o elementy wystroju architektonicznego, elementy na stałe związane z konstrukcją budynku na odległość do 1,0m, elementy termomodernizacji budynku o 0,35m oraz pochylnie dla osób niepełnosprawnych;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, w tym funkcję zabudowy i wykorzystania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, wskazując odpowiednio:
  - a) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie, przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
- 6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°.

§4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RZM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN - U;
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 7) teren wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem IW.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 5) wymiary podane w metrach.

## Rozdział 2

### USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu, pozostałymi ustaleniami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
2. ustala się lokalizację zabudowy w odległości min. 4,0 m od nowopowstałych dróg wewnętrznych, o których mowa w §11 pkt 2);
3. przy odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
4. dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych pod warunkiem ich zgodności z ustaleniami dla danego terenu, na którym są realizowane. Wymóg zgodności z ustaleniami planu dla danego terenu nie dotyczy obiektów związanych z prowadzeniem robót budowlanych;
5. dopuszcza się wydzielanie działek niespełniających parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, wyłącznie na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania dróg wewnętrznych, powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
6. dla budynków lub ich części, zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę na zasadach określonych w planie, bez możliwości zmniejszenia odległości do pasa drogi.

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
2. zakazy, o których mowa w ust.1, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
3. zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i wykonywania prac mogących pogorszyć stosunki wodne na gruntach sąsiednich;
4. ustala się obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska:

- 1) tereny MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) tereny RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) pozostałe tereny nie są normowane akustycznie.

5. w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
- 2) na obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

6. do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD oraz 3KDD.

- 1) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w szczególności poprzez ukształtowanie nawierzchni i stosowanie rozwiązań materiałowych umożliwiających przemieszczanie się osobom z ograniczeniami ruchowymi w obrębie wszystkich ciągów komunikacji pieszej oraz korzystanie z obiektów i urządzeń stanowiących użytkowe wyposażenie przestrzeni;
- 2) plan nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznych.

§8. Granice i sposoby 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;

1. obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka,
2. obszar objęty planem nie znajduje się w zasięgu krajobrazu priorytetowego.

§9. 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.

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

1. ustala się strefę ochronną od linii napowietrznej 15kV:
  - 1) szerokość strefy: do 15,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) w strefie ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - 3) w strefie ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
  - 4) w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV ograniczenia opisane w pkt. 1) – 3) przestają obowiązywać;

§11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. ustala się zachowanie istniejącego systemu dróg publicznych z możliwością przebudowy i rozbudowy we wskazanych na rysunku planu liniach rozgraniczających tych dróg;
2. na potrzeby obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielenie i realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 5,0m, niewyznaczonych na rysunku planu;
3. ustala powiązanie istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych z układem dróg publicznych w granicach opracowania;
4. wymagania dotyczące sposobu zagospodarowania dróg określono w Rozdziale 4;
5. obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej, w

sposób niepowodujący ograniczeń w zaspokajaniu potrzeb parkingowych istniejącej zabudowy, zgodnie z poniższymi wymaganiami, o ile nie wynika inaczej z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż jedno miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - 2) obiekty handlowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - 3) obiekty usługowe inne niż handlowe, z uwzględnieniem 4) i 5) - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - 4) warsztaty naprawcze pojazdów mechanicznych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 stanowisko naprawcze,
  - 5) myjnie samochodowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko do mycia;
  - 6) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla budynków gospodarczych lub inwentarskich w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych realizowanych w ramach zabudowy zagrodowej.
6. w przypadkach nieokreślonych w ust. 5 ilość miejsc do parkowania dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
7. w przypadku lokalizacji na działce zabudowy o różnych funkcjach, ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania odpowiednio dla każdej z nich;
8. przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc do parkowania w dotychczasowej ilości;
9. ze względu na przeznaczenie terenów nie ustala się obowiązku wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### §12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej obszaru planu z układem sieci publicznych realizowane poprzez ich budowę i rozbudowę;
2. dopuszcza się przebudowę i budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z zachowaniem przepisów niniejszej uchwały;
3. w granicach opracowania dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) o mocy nieprzekraczającej 500kW, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obejmujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną,
  - b) o mocy nieprzekraczającej moc mikroinstalacji oraz wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obejmujących energię wiatru;

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

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

### Rozdział 3

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

##### §14.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację usług, realizowanych w budynkach mieszkalnych na podstawie przepisów odrębnych lub w odrębnych budynkach usługowych, których powierzchnia zabudowy nie może przekraczać dwukrotności powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych w ramach danej działki budowlanej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
  - 3) nie dopuszcza się realizacji zabudowy usługowej jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
  - 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych jako jedyny sposób zagospodarowania działki budowlanej;
  - 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, wiat i altan, miejsc do parkowania oraz urządzeń budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
  - 2) obowiązuje lokalizacja ścian zewnętrznych budynków równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub sąsiedniej działki budowlanej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
  - 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – min. 40%;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
  - 5) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej:
    - a) 900m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) 500m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  - 6) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami dla całego obszaru objętego planem;
  - 7) rodzaj dachu:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45°, w tym dachów płaskich,
    - b) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci do 30°, w tym dachy płaskie;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) do 10,0 m dla budynków mieszkalnych oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) do 8,0 m dla budynków usługowych oraz nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - c) do 5,0 m dla pozostałych budynków, wiat i altan, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - d) do 10,0 m dla budowli;
  - 9) ustala się zastosowanie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej, betonowej, pokrycia bitumiczne i blacharskie;
  - 10) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich, orynnowania i stolarki);
  - 11) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych okładzin:
    - a) tworzyw sztucznych, o łącznej powierzchni przekraczającej 30% powierzchni elewacji,
    - b) blach trapezowych, falistych,
    - c) płytek ceramicznych;
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
  - 2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) 900m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) 500m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
    - c) minimalna szerokość frontu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 18m,
    - d) minimalna szerokość frontu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 14m,
    - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80-90°;
5. Ustala się obsługę komunikacyjną:
- 1) dla terenu 1MN – z drogi dojazdowej 1KDD, drogi wewnętrznej 1KR oraz na zasadach określonych §11 pkt 2);
  - 2) dla terenu 2MN – z dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD oraz na zasadach określonych §11 pkt 2);
  - 3) dla terenu 3MN – z drogi dojazdowej 3KDD oraz drogi wewnętrznej 1KR;
  - 4) dla terenu 4MN – z dróg dojazdowych 2KDD i 3KDD oraz na zasadach określonych §11 pkt 2);
  - 5) dla terenu 5MN – z drogi dojazdowej 3KDD;
  - 6) dla terenu 6MN – z drogi dojazdowej 3KDD oraz na zasadach określonych §11 pkt 2);
  - 7) dla terenu 7MN – z drogi dojazdowej 3KDD, drogi wewnętrznej 2KR oraz na zasadach określonych §11 pkt 2);
  - 8) dla terenu 8MN – z drogi dojazdowej 3KDD, drogi wewnętrznej 3KR;
  - 9) dla terenu 9MN – z drogi dojazdowej 3KDD, drogi wewnętrznej 3KR oraz na zasadach określonych §11 pkt 2);
  - 10) dla terenu 10MN – z drogi dojazdowej 3KDD oraz na zasadach określonych §11 pkt 2).
6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale 4.

§15.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan, infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania oraz urządzeń budowlanych;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakaz lokalizacji parkingów, garaży i zespołów garaży jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
  - 2) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
  - 3) nie dopuszcza się sytuowania budynków innych niż wymienione w pkt. 2) w odległości 1,5 m od granicy lub

bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi położonymi w terenach;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – min. 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 5) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami dla całego obszaru objętego planem;
- 6) rodzaj dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci 20° do 45° oraz dachów płaskich,
  - b) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci do 30°, w tym dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) do 10,0 m dla budynków mieszkalnych oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) do 8,0 m dla budynków usługowych oraz nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) do 5,0 m dla pozostałych budynków, wiat i altan, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - d) do 10,0 m dla budowli;
- 8) ustala się zastosowanie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej, betonowej, pokrycia bitumiczne i blacharskie;
- 9) realizacja elewacji budynków o funkcji wyłącznie mieszkalnej z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich, orynnowania i stolarki),
- 10) dla budynków o funkcji wyłącznie mieszkalnej ustala się zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych okładzin:
  - a) tworzyw sztucznych, o łącznej powierzchni przekraczającej 30% powierzchni elewacji,
  - b) blach trapezowych, falistych,
  - c) płytek ceramicznych;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu - 18m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 85-95°.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MN-U z drogi dojazdowej 3KDD, z drogi wewnętrznej 2KR oraz na zasadach, o których mowa o których mowa w §11 pkt 2);

4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale 4.

§16.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U – teren usług:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan, infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania oraz urządzeń budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji parkingów, garaży i zespołów garaży jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
- 2) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – min. 10%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7;
- 5) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami dla całego obszaru objętego planem;
- 6) rodzaj dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci 20° do 45° oraz dachów płaskich,
  - b) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci do 30°, w tym dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy:

- a) do 12,0 m dla budynków usługowych, lecz nie więcej niż 2 kondygnacja nadziemne,
- b) do 8,0 m dla pozostałych budynków, wiat i altan, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- c) do 15,0 m dla budowli;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu - 20m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 85-95°.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej 3KDD oraz na zasadach, o których mowa o których mowa w §11 pkt 2);

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale 4.

§ 17.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZM, dla którego 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) nie dopuszcza się sytuowania budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków innych niż mieszkalne i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków związanych z gospodarką rolną jako jedyny sposób zagospodarowania działki,

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,7;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami dla całego obszaru objętego planem;
- 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 i gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa,
  - c) do 6,0 m, dla budynków garażowych i gospodarczych innych niż wymienione w lit. a);
  - d) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m,

4. ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej 3KDD, wewnętrznej 1KR oraz na zasadach określonych w §12 pkt 2).

§ 18.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM 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) nie dopuszcza się sytuowania budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków innych niż mieszkalne i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami, z wyłączeniem granic z działkami w terenach MN;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków związanych z gospodarką rolną jako jedyny sposób zagospodarowania działki,

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,7;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami dla całego obszaru objętego planem;
- 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 i gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa,
  - c) do 6,0 m, dla budynków garażowych i gospodarczych innych niż wymienione w lit.a);
  - d) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m,
4. ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM - z drogi dojazdowej 3KDD oraz na zasadach określonych w §11 pkt 2).

§19.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1IW.

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wodociągów;
  - 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 oraz kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,7;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
  - 4) nie ustala się obowiązku zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
  - 5) nie ustala się geometrii i rodzaju pokrycia dachów budynków;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) do 8,0 m, dla budynków,
    - b) do 12,0 m, dla budowli.
  - 7) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami;
3. ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej 2KR.

§20.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD - teren drogi publicznej – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zagospodarowanie jako drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych.
  - 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 5,0m – 6,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

§21.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDD - teren drogi publicznej – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zagospodarowanie jako drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych.
  - 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 9,6m – 9,8m, zgodnie z rysunkiem planu.

§22.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDD - teren drogi publicznej – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zagospodarowanie jako drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych.
  - 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,6m – 12,8m, zgodnie z rysunkiem planu.

§23.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR - teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zagospodarowanie jako drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych.
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 8,4m – 9,7m, zgodnie z rysunkiem planu.

§24.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KR - teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zagospodarowanie jako drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych.
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 3,9m – 4,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

§25.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KR - teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zagospodarowanie jako drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych.
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 7,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

## Rozdział 4

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§26. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący i projektowany system uzbrojenia terenów.

1. Ustala się następujące zasady i w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno – bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych;

2. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków poprzez istniejące i projektowane sieci do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach nieruchomości przez naturalną i wymuszoną retencję gruntu;
- 2) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych poprzez system sieci kanalizacji deszczowej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań.
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych oraz odnawialnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się remont, przebudowę oraz likwidację istniejących linii energetycznych;
- 3) dla nowo realizowanych odcinków sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie.

5. Ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez przyłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

6. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 2) ustala się zastosowanie bezpiecznych ekologicznie nośników energii cieplnej w tym źródeł energii odnawialnej, z uwzględnieniem ustaleń §12.

7. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę telekomunikacyjną dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z ustaleniami planu, w szczególności z ustaleniami w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

- 1) usuwanie odpadów komunalnych w oparciu o system oczyszczania w gminie,
- 2) usuwania pozostałych opadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

9. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.

10. Dopuszcza się wydzielenie działek dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przy czym nowo wydzielane działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

## Rozdział 5

### USTALENIA KOŃCOWE

§27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej Gminy Wolbórz.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Wolborzu

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr ...../...../25  
Rady Miejskiej w Wolborzu  
z dnia \_\_\_\_ \_\_\_\_ 2025r.

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

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących publicznych dróg,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdní, dróg rowerowych, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- budowa bądź przebudowa infrastruktury technicznej.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także środków możliwych do pozyskania z dostępnych na czas realizacji inwestycji źródeł finansowania zewnętrznego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Wolborzu

Załącznik Nr 4

do uchwały Nr ...../...../25

Rady Miejskiej w Wolborzu

z dnia \_\_\_\_ \_\_\_\_ 2025r.

Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Żywocin i Noworybie w Gminie Wolbórz.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Wolborzu