

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 ze zm.), 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 stopni.

§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,
- 6) udokumentowane ujęcia wód podziemnych.

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 wydzielenie działek niespełniających parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, wyłącznie na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia 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:
 - a) tereny MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) teren MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - c) tereny RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - d) pozostałe tereny nie są normowane akustycznie.
- 5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) 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.
 - a) 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;
 - b) 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,
- 3) w granicach opracowania znajdują się udokumentowane ujęcia wód podziemnych, dla których ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż jedno miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) obiekty handlowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80m² powierzchni sprzedaży,
- c) obiekty usługowe inne niż handlowe, z uwzględnieniem 4) i 5) - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
- d) warsztaty naprawcze pojazdów mechanicznych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 stanowisko naprawcze,
- e) myjnie samochodowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko do mycia;
- f) 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 m² 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, 11MN – 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 jedynego 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) 900m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 500m² 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) 900m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 500m² 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),
- 11) dla terenu 11MN – 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 go 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 m²,
 - 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 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 go 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 m²,
 - 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, 7RZM 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 - 45%;
 - 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 przeciwnych 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, 7RZM - 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 odpadów 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/...../26
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia ____ ____ 2026r.

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/...../26
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia ____ ____ 2026r.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wolborzu