

UCHWAŁA NR XXV/222/2026  
RADY MIEJSKIEJ W WOLBORZU  
z dnia 26.02.2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów Miasta 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/144/2025 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 maja 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów Miasta 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów Miasta Wolbórz, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunków planu, w skali 1: 1 000, stanowiących załączniki graficznie nr 1 do nr 3 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 4 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisanych w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 5 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy;
- 8) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy;
- 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 12) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 13) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 16) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 17) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§3. Ileokroć 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°;
- 7) 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.

#### §4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR.

#### §5. 1. 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) granica obszaru ochronionego krajobrazu Doliny Wolbórki;
- 6) stanowisko archeologiczne;
- 7) strefa ochrony archeologicznej;
- 8) 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. 5,0 m od nowopowstałych dróg wewnętrznych, o których mowa w §12 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 niespełniających nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i wysokości części wykraczających poza tą linię.

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

- 1) na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 75-55/15 w granicach obszaru wskazanego w załączniku nr 1 oraz AZP 72-55/31 w granicach obszaru wskazanego w załączniku nr 2, zasięgu, których 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;
- 2) dla stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt.1, wyznacza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§8. 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) 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 symbolami: 1KDZ, 1-2KDL oraz 1-4KDD:

- 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.

§9. 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) 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” (PL.ZIPOP.1393.OCHK.557);
- 4) obszar objęty planem nie znajduje się w zasięgu krajobrazu priorytetowego.

§10. 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.

§11. 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;

§12. 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. 6,0m, niewyznaczonych na rysunku planu;
- 3) ustala powiązanie istniejących i projektowanych dróg publicznych z układem dróg publicznych poza granicami 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 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) obiekty usługowe inne niż handlowe, z uwzględnieniem 4) i 5) - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> 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;
- 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 70 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.

§13. 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 wyłącznie o mocy nieprzekraczającej moc mikroinstalacji, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obejmujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną i energię wiatru.

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

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

### Rozdział 3

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§15.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN – 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 go sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
- 4) 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) 750m<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, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) do 5,0 m dla pozostałych budynków, wiat i altan, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) 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) 730m<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 publicznej poza granicami opracowania;
- 2) dla terenu 2MN - z drogi publicznej poza granicami opracowania, z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu 1KR i 2KR;
- 3) dla terenu 3MN – z drogi publicznej poza granicami opracowania oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KR;
- 4) na zasadach określonych w §11 ust.2.

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

§16.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 4MN, 5MN, 6MN, 7MN – 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 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 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 mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków innych niż wymienione w pkt1) w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 3) 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) 850m<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, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) do 5,0 m dla pozostałych budynków, wiat i altan, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) 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) 750m<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 4MN – z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, z dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych, na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD;
- 2) dla terenu 5MN - z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, z dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych, na rysunku planu symbolami 2KDD, 3KDD;
- 3) dla terenu 6MN – z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej, na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 4) dla terenu 7MN - z dróg publicznych lokalnych, oznaczonych, na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD, z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KR;
- 5) na zasadach określonych w §11 ust.2.

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

§17.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ - tereny dróg publicznych – droga zbiorcza.

## 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 zgodnie z rysunkiem planu 14,5, - 15,4m.

§18.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL - tereny dróg publicznych – drogi lokalne.

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 zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) drogi 1KDL – 10,9m – 12,1m,
  - b) drogi 2KDL – 14,5m – 24,3m.

§19.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe.

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 zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) drogi 1KDD – 8,0m – 13,7m,
  - b) drogi 2KDD – 7,5m – 16,0m,
  - c) drogi 3KDD – 8,0m 12,9m,
  - d) drogi 4KDD – 10,0m – 16,5m.

§20.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zagospodarowanie jako drogi wewnętrzne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) drogi 1KR – 4,8m – 4,9m,
  - b) drogi 2KR – 8,0m,
  - c) drogi 3KR – 5,9m – 6,0m.

## Rozdział 4

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§21. 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;
- 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

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

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Wolborzu

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XXV/222/2026  
Rady Miejskiej w Wolborzu  
z dnia 26.02.2026r.

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: jezdni, 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 5  
do uchwały Nr XXV/222/2026  
Rady Miejskiej w Wolborzu  
z dnia 26.02.2026 r.

Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów Miasta Wolbórz.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Wolborzu