

Uchwała Nr .....

Rady Miejskiej w Wolborzu

z dnia.....2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Leonów, gmina Wolbórz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252), art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a także uchwały Nr XV/139/2025 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Leonów, gmina 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. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Leonów, gmina Wolbórz.

2. Plan miejscowy obejmuje część tekstową, stanowiącą treść niniejszej uchwały oraz część graficzną, stanowiącą rysunek planu. Granice obszaru, dla którego niniejszy plan stanowi akt prawa miejscowego, określone zostały na rysunku planu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały składający się z dwóch rysunków oznaczonych w kolejności numerami 1 i 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.1.** W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną

nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ze względu na stan faktyczny obszaru objętego ustaleniami planu, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3. 1.** Rysunek planu, o którym mowa w § 1, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są:

- 1) obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) granica otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego,
  - e) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
  - f) oznaczenia literowe i cyfrowe przeznaczenia terenów,
  - g) linie wymiarowe (m);
- 2) oznaczenie informacyjne: informacja o treści: „Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 «Niecka Łódzka»”.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 12°;
- 2) dachu spadowym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowej jest równy lub większy niż 12°;
- 3) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) karcie parkingowej – należy przez to rozumieć kartę, o której mowa w ustawie o ruchu drogowym;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej;
- 7) niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródłach ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła i energii, w tym odnawialne źródła energii, które nie powodują zanieczyszczenia ponad dopuszczalne normy;
- 8) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w § 1 uchwały;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) rysunku planu – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wolborzu;
- 13) nieuciążliwych usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej o charakterze usługowym, której uciążliwość nie wykracza poza granice obiektu i działki budowlanej, do których inwestor posiada tytuł prawny, realizowanej w budynkach mieszkalnych i gospodarczych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, które nie zostały zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć w sposób zgodny z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 5. 1.** Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których ustala się następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy szeregowej lub grupowej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1RZM, 2RZM i 3RZM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDL i 2KDL – tereny dróg lokalnych;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD i 3KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR i 13KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przedstawione są w części graficznej na poszczególnych

rysunkach planu w następujący sposób:

- 1) rysunek nr 1 zawiera tereny: 1MN, 2MN, 3MN, 1KDL, 1KDD, 1KR;
- 2) rysunek nr 2 zawiera tereny: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 1RZM, 2RZM, 3RZM, 1KDZ, 2KDL, 2KDD, 3KDD, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR i 13KR.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 2) dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług towarzyszących;
- 3) nakaz stosowania jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych budynków sytuowanych w obrębie działki budowlanej;
- 4) nakaz zastosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej, betonowej, pokrycia bitumiczne i blacharskie;
- 5) zakaz realizacji elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich, orynowania i stolarki);
- 6) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych okładzin:
  - a) tworzyw sztucznych, o łącznej powierzchni przekraczającej 30% powierzchni elewacji,
  - b) blach trapezowych, falistych,
  - c) płytek ceramicznych.

2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w Rozdziale 6 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 7. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolem MN:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 750,0 m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500,0 m<sup>2</sup>.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych określona w ust. 1 nie dotyczy:

- 1) działek, które będą pełniły funkcję dojazdów i dojazdów;
- 2) działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) działek powstałych w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 8. 1.** Fragment obszaru objętego planem znajduje się w granicach otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego, który objęty jest ochroną prawną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania zgodnie

z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych dotyczących Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.

**§ 9.** Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka-Łódzka” w granicach którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 10.** Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego,
  - b) zmiany lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną – drzewami i krzewami oraz runem leśnym na wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu,
  - c) inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 5) obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy;
- 7) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 8) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, według następującej klasyfikacji:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem RZM, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) pozostały teren określony w planie nie jest klasyfikowany akustycznie.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 11.** Na obszarze objętym planem dla przestrzeni publicznych, do których zaliczono drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD i 3KDD:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów związanych

z organizacją, utrzymaniem i obsługą ruchu komunikacyjnego.

## **Rozdział 6**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 12.** 1. Obowiązek lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Zakaz sytuowania budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, z wyjątkiem zabudowy bliźniaczej.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków innych niż wymienione w ust. 2 w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi.

4. Lokalizacja budynków względem granicy lasu zlokalizowanego poza granicami planu następuje zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami z zakresu bezpieczeństwa pożarowego oraz warunków technicznych.

5. Ustala się lokalizację zabudowy w odległości min. 5,0 m od nowopowstałych dróg wewnętrznych, o których mowa w § 19 ust. 1 pkt 4.

6. W przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza ustalone w planie parametry i wskaźniki, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów z zakazem ich powiększenia.

7. W przypadku, gdy istniejąca zabudowa nie osiąga minimalnych ustalonych w planie parametrów i wskaźników dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów, a w sytuacji rozbudowy i nadbudowy nie ma obowiązku osiągnięcia minimalnych parametrów i wskaźników ustalonych w planie dla poszczególnych terenów.

8. W przypadku, gdy roboty budowlane przy istniejącej zabudowie nie obejmują zmiany wysokości ani zmiany konstrukcji dachu, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu.

9. Dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się jej remont, przebudowę oraz nadbudowę, natomiast rozbudowa może być realizowana wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, z zachowaniem parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów.

10. Kąty nachylenia połączy dachowych nie dotyczą zadaszeń nad takimi elementami architektonicznymi, jak np.: balkon, schody, wykusz, taras.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,8,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 45 %;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- b) maksymalna wysokość pozostałych budynków, wiat i altan – 5,0 m, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

- c) dla budynków mieszkalnych dachy płaskie lub spadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
- d) dla pozostałych budynków dachy płaskie lub spadowe, o kącie nachylenia połaci do 30°.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego symbolem 10MN, ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,8,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 %;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 8,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- b) maksymalna wysokość pozostałych budynków, wiat i altan – 5,0 m, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- c) dla budynków mieszkalnych dachy płaskie lub spadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
- d) dla pozostałych budynków dachy płaskie lub spadowe, o kącie nachylenia połaci do 30°.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych symbolami: 1RZM, 2RZM i 3RZM, ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40 %;
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,8,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 45 %;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m,
- b) maksymalna wysokość budynków związanych z obsługą rolnictwa, w tym budynków inwentarskich, tuneli ogrodnich, szklarni – 12,0 m, silosów – 16,0 m;
- c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 6,0 m,
- d) dachy płaskie lub spadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°.

## **Rozdział 7**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 16.** Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

**§ 17.** Scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami można dokonać na zasadach i warunkach:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 750,0 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500,0 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18,0 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 14,0 m;
- 2) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 15°;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą nowo wydzielonych działek, które będą pełniły funkcję dojeżdż i dojazdów oraz działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 8**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 18. 1.** Na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi).

2. W strefie ochronnej, o której mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów.

3. Dopuszcza się skablowanie lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej, o której mowa w ust. 1, wówczas nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 19. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) system dróg publicznych, obsługujących obszar planu, stanowiących fragment układu komunikacyjnego gminy Wolbórz, w skład którego wchodzi droga zbiorcza, drogi lokalne i dojazdowe oznaczone symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD i 3KDD;
- 2) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne bezpośrednio sąsiadujące z obszarem objętym planem miejscowym;
- 3) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi;
- 4) na potrzeby obsługi komunikacyjnej dopuszcza się wydzielenie i realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 6,0 m, niewyznaczonych na rysunku planu.

2. Dla terenów dróg publicznych ustala się:

- 1) 1KDZ – droga zbiorcza o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 22,0 m;
- 2) 1KDL – droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m;
- 3) 2KDL – droga lokalna o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 13,0 m;
- 4) 1KDD – droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 5) 2KDD – droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 6) 3KDD – droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m.

3. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej ustala się:

- 1) 1KR – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;

- 2) 2KR – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 3) 3KR – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 13,0 m;
- 4) 4KR – szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m;
- 5) 5KR – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m;
- 6) 6KR – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 7) 7KR – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 8) 8KR – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 12,0 m;
- 9) 9KR – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m;
- 10) 10KR – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 13,0 m;
- 11) 11KR – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 12) 12KR – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 13,0 m;
- 13) 13KR – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.

**§ 20. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, według następujących minimalnych wskaźników:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) usługi – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. W miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 1;
- 2) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w ust. 1;
- 3) w formie parkingów terenowych, budynków garażowych, wiat.

4. Dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w ust. 1, nie stosuje się.

**§ 21. 1.** Dla obszaru objętego planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w ramach przestrzeni przylegających do terenów obsługi komunikacyjnej i zawartych pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością zmiany jej trasy.

2. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust. 1, w tym również w przypadku modernizacji i przebudowy infrastruktury istniejącej, wymagającej zmiany trasy – dopuszcza się budowę sieci na wszystkich terenach objętych niniejszym planem, z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana

możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów według zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych.

**§ 22.** Dla obszaru objętego planem ustala się następujące warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) przy modernizacji istniejących sieci należy uwzględnić wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczy to w szczególności zapewnienia odpowiednich ilości i wydajności hydrantów dla celów przeciwpożarowych;

2) w zakresie odprowadzanie ścieków bytowych:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej,
- c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się wykorzystanie wód na miejscu oraz odprowadzanie ich do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 1,
- c) dopuszcza się, na obszarze objętym planem, lokalizację wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz wolno stojących stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o wymiarach nie mniejszych niż 5,0 m x 6,0 m, a także stacji transformatorowych słupowych na wydzielonych działkach o wymiarach nie mniejszych niż 3,0 m x 2,0 m, z zapewnionym dostępem do drogi publicznej, bez konieczności wyznaczania ich na rysunku planu;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- a) ustala się zaopatrzenia z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej,
- b) dopuszcza się zastosowanie paliw stałych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń w eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 1;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego;

7) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne ustala się zaopatrzenie w usługi

telekomunikacyjne za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;

- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych na działkach w indywidualnych pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i opróżnianie ich w ramach gminnego systemu utrzymania czystości, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział 10**

### **Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 23.** 1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, płatną w przypadku zbycia tych nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący w wysokości 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN i RZM.

2. Dla pozostałych terenów nie ustala się opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1.

## **Rozdział 11**

### **Przepisy końcowe**

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

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