



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 25 kwietnia 2024 r.

Poz. 3568

UCHWAŁA NR LXVII/615/2024 RADY MIEJSKIEJ W WOLBORZU

z dnia 27 marca 2024 r.

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

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

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

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

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

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

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

- 1) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania budynków oraz wiat od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy okapów na odległość nie większą niż 1m,
- 5) nadzorce archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu,
- 6) cechy historyczne – elementy obiektu budowlanego, w tym zabytku i dobra kultury współczesnej stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową określone na podstawie aktów archiwalnych.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

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

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

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

- 1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wolborki zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała niekorzystny wpływ na przyrodę OCHK,
- 2) na pozostałej części terenu objętego opracowaniem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §11,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §11;
- 4) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
- 6) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i innych nawierzchni zanieczyszczonych, a także ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika, muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska:
 - a) dla terenów RZM jak dla zabudowy zagrodowej,
 - b) dla terenu U-ZP: - w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego, - w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania, zdrowia i pomocy społecznej – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, - pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się,
- 9) obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka; zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;
- 10) ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

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

- 1) W granicach opracowania znajduje się obszar wpisany do rejestru zabytków nr 308 z dnia 31.08.1983 r. – „Park Dworski w Lubiatowie”, dla którego ustala się ochronę na podstawie przepisów odrębnych,

- 2) Na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne oraz ich strefy ochronne:
 - a) AZP 71-54/37 wraz ze strefą ochronną,
 - b) AZP 71-55/5 wraz ze strefą ochronną,
 - c) AZP 71-55/6 wraz ze strefą ochronną;
 - 3) dla stanowisk i ich stref ochronnych, o których mowa w pkt. 2. ustala się:
 - a) w zasięgu stanowiska archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków,
 - b) w strefie ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
 - 4) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków Gminy Wolbórz, dla których ustala się ochronę zgodnie z ustaleniami planu:
 - a) dwór styl „willa włoska”,
 - b) magazyn,
 - c) gorzelnia z kotłownią,
 - d) spichlerz i wozownia,
 - f) zespół dworski w Lubiawie;
 - 5) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) zakaz nadbudowy;
 - b) nakaz utrzymania w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - c) zewnętrzne elementy instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
 - 6) na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „A” wpisanego do gminnej ewidencji zabytków zespołu dworskiego w Lubiawie, dla której obowiązują:
 - a) zachowanie, restauracja i modernizacja techniczna zabudowy historycznej,
 - b) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - c) stosowanie dachów o geometrii nawiązującej do form stosowanych w zabudowie historycznej,
 - d) pokrycia dachów budynków dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, blachami gładkimi, z zakazem stosowania blachy trapezowej,
 - e) dla nowej zabudowy dopuszcza się stosowanie kąta nachylenia połaci dachowych do 25°;
 - f) w wykończeniu elewacji zakaz stosowania okładzin z blach trapezowych i falistych, tworzyw sztucznych, płytek ceramicznych,
 - g) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, innych niż związanych robotami budowlanymi;
 - 7) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu, robót budowlanych innych niż budowa budynku mającego cechy historyczne tego zabytku,
 - 8) na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony ekspozycji „E” Parku i Zespołu Dworskiego, dla której obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji budowli infrastruktury technicznej o wysokości przekraczającej 12,0m,
 - b) zakaz wprowadzania zieleni, której naturalna wysokość przekracza 10,0m.
- § 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy lub rozbudowy,
 - b) dopuszcza się dokonywanie podziałów działek na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenie do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w tym zakresie,
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w tym zakresie,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki przez naturalną i wymuszoną retencję; przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do zbiorników,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez systemy kanalizacji deszczowej, w tym systemy zbiorcze;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami pkt 8 lit. a),
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających standardy emisyjne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii, zgodnie z ustaleniami pkt 8 lit. a),
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się możliwość budowy nowych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii:
- a) w granicach objętych planem nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy powyżej 500kW,
 - b) w terenie 1RZ dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy poniżej 500kW, dla których ustala się możliwość wykorzystania do wytwarzania energii elektrycznej wyłącznie energię otrzymywaną z biomasy, biogazu i biogazu rolniczego,
 - c) w granicach objętych planem dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy poniżej 500kW, dla których ustala się możliwość wykorzystania do wytwarzania energii elektrycznej wyłącznie, energię aerotermalną, energię geotermalną, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, z uwzględnieniem ppkt b) i d),
 - d) w granicach objętych planem dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego wyłącznie o łącznej mocy poniżej mocy mikroinstalacji, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
 - e) w granicach strefy konserwatorskiej „A”, strefy ochrony ekspozycji „E”, z uwzględnieniem ustaleń dla poszczególnych terenów, nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię z wiatru.
- 9) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się obowiązek zachowania urządzeń służących regulacji i utrzymywaniu wód oraz urządzeń melioracyjnych z możliwością ich przebudowy.

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

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

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

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultury i rozrywki, teren usług nauki i usług edukacji, teren zieleni parkowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie - 85%;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania:
 - a) nie mniejszej niż jedno miejsce na 6 zatrudnionych;
 - b) dla parkingów o ilości miejsc do parkowania powyżej 12, ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu:
 - a) z drogi publicznej 1KDZ,
 - b) z drogi wewnętrznej 2KR,
 - c) na zasadach określonych w § 10 pkt. 3),
 - d) z przyległych dróg publicznych, nieobjętych opracowaniem.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wiaty, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków i budowli rolniczych, budynków garażowych,
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny;
- 5) rodzaj dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich;

- b) w zakresie geometrii ustala się dachy, dwu lub wielospadowe, o takim samym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachu,
 - c) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) do 10,0 m, dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) do 12,0 m, dla budynków inwentarskich,
 - c) do 6,0 m, dla budynków gospodarczych i garażowych;
 - d) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m,
- 7) ustala się maksymalną obsadę w budynku inwentarskim: 30 DJP;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) z drogi publicznej 1KDZ,
 - b) z drogi wewnętrznej 1KR,
 - c) na zasadach określonych w § 10 pkt. 3),
 - d) z przyległych dróg publicznych, nieobjętych opracowaniem.

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

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy związanej z rolnictwem z wyłączeniem zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, garaże, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt,
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów zakazuje się lokalizacji parkingów, garaży i zespołów garaży jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
- 3) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 4) zakaz lokalizacji wiat.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

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

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

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

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

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

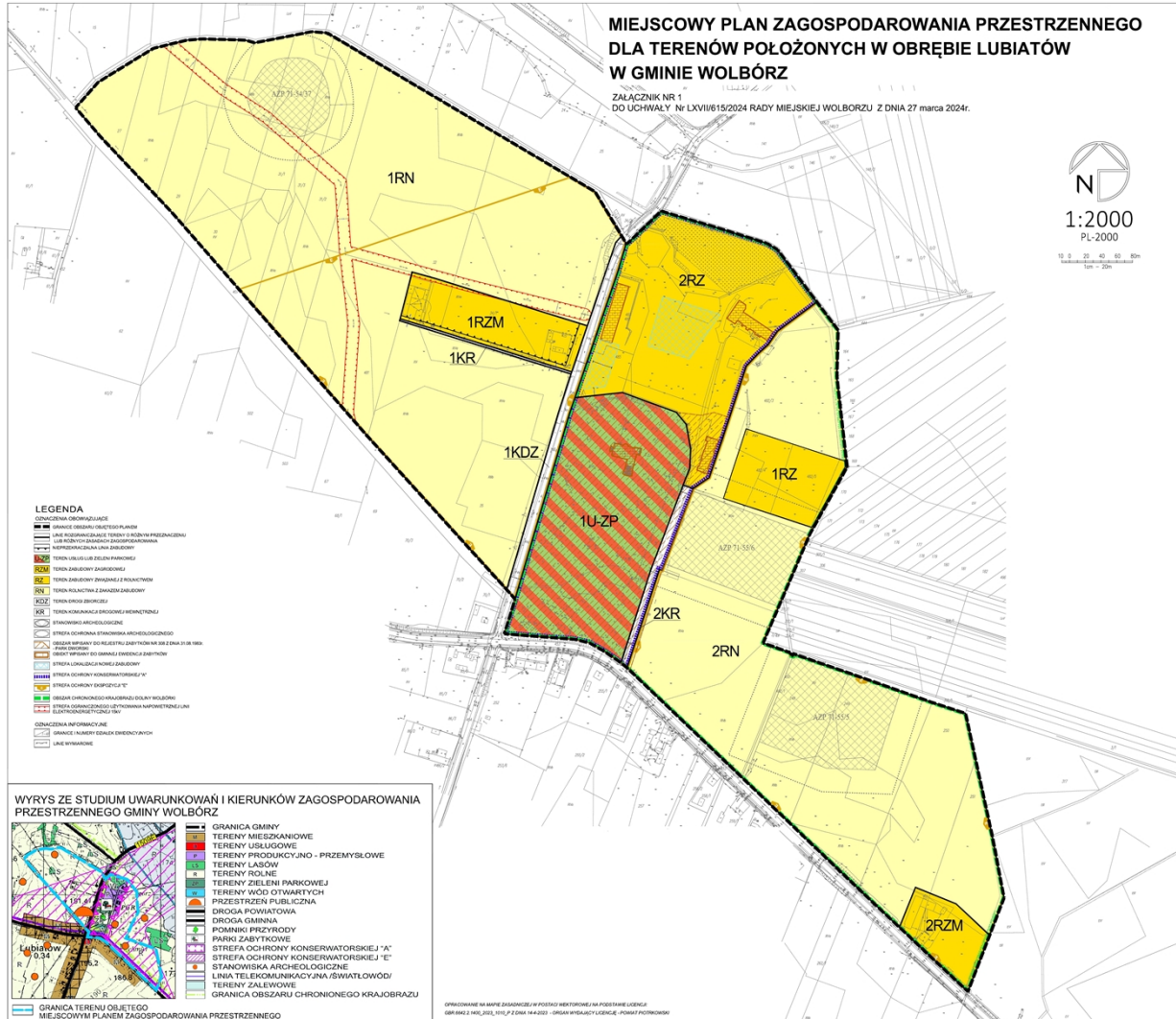
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolborza.

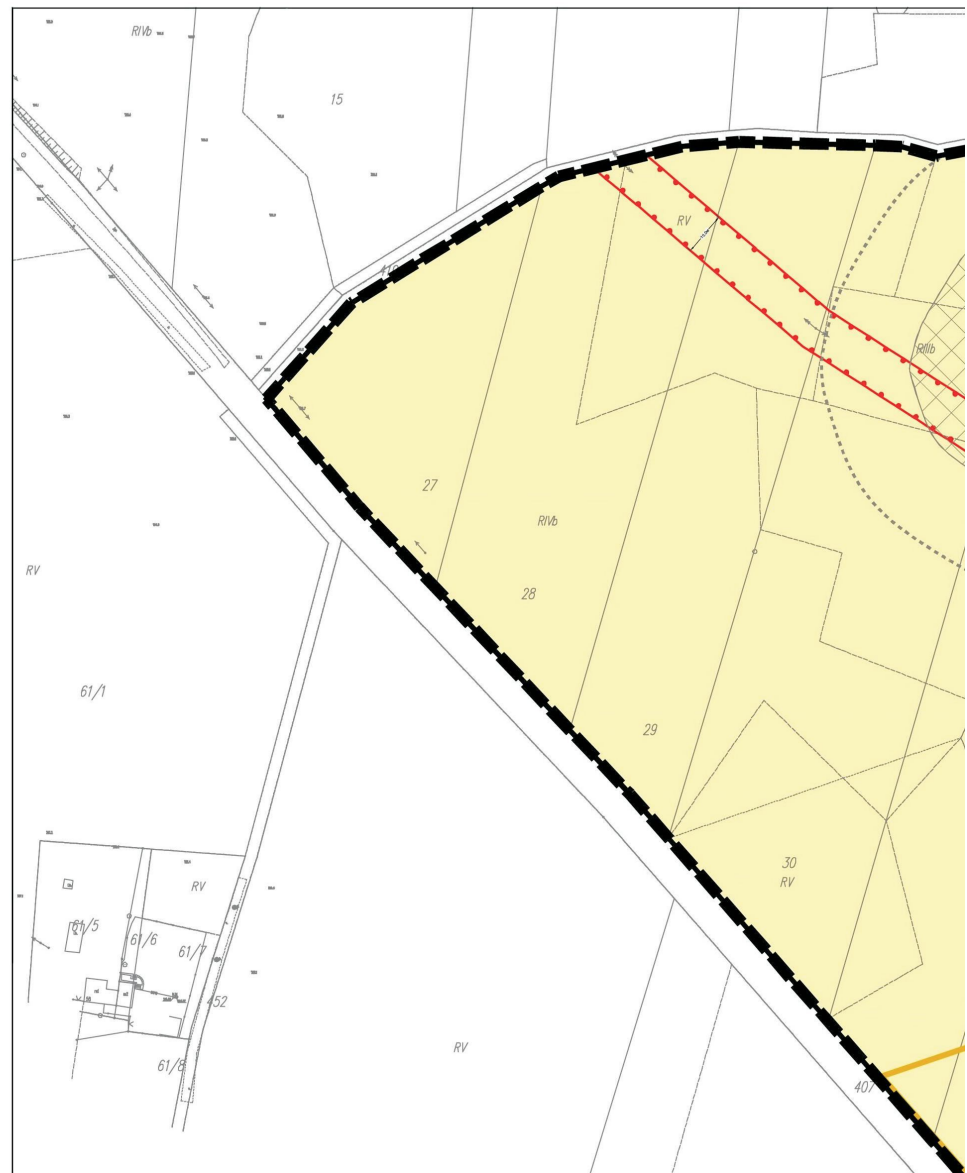
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego

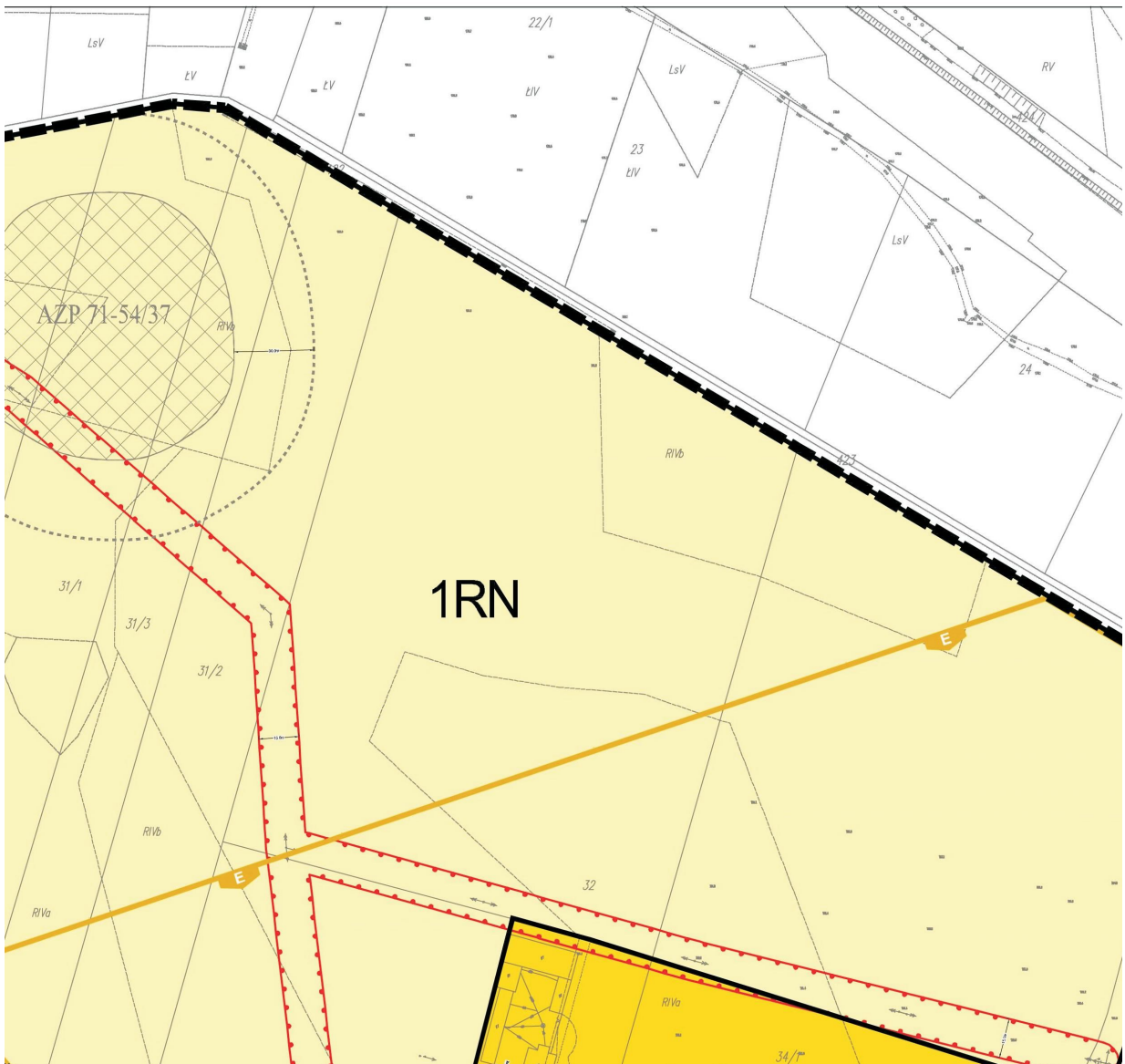
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolborzu

Zbigniew Klewin

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVII/615/2024
 Rady Miejskiej w Wolborzu
 z dnia 27 marca 2024 r.



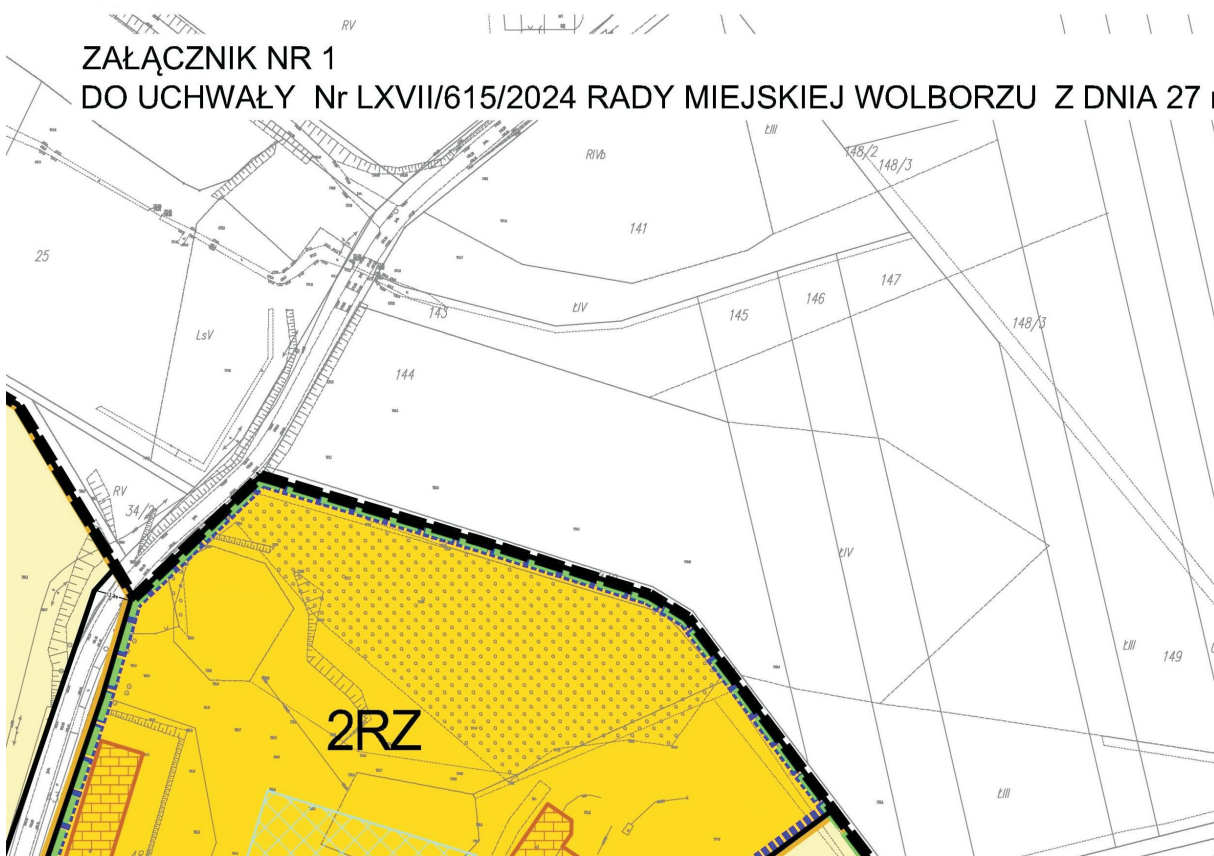




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBI W GMINIE WOLBÓRZ

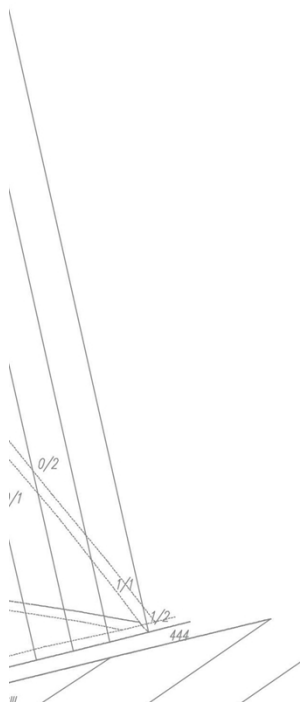
ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY Nr LXVII/615/2024 RADY MIEJSKIEJ WOLBORZU Z DNIA 27 r



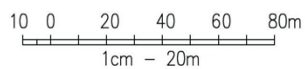
WZMIESZCZENIE PRZESTRZENNEGO RĘBIE LUBIATÓW

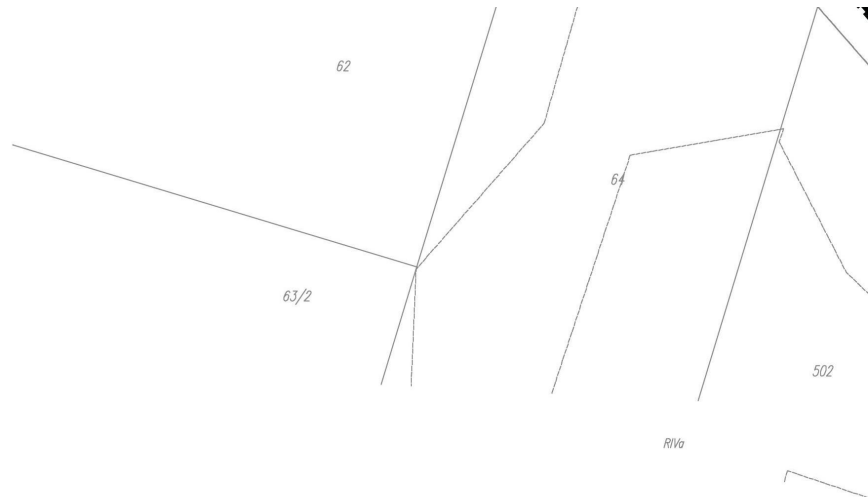
marca 2024r.



1:2000



















PL-2000







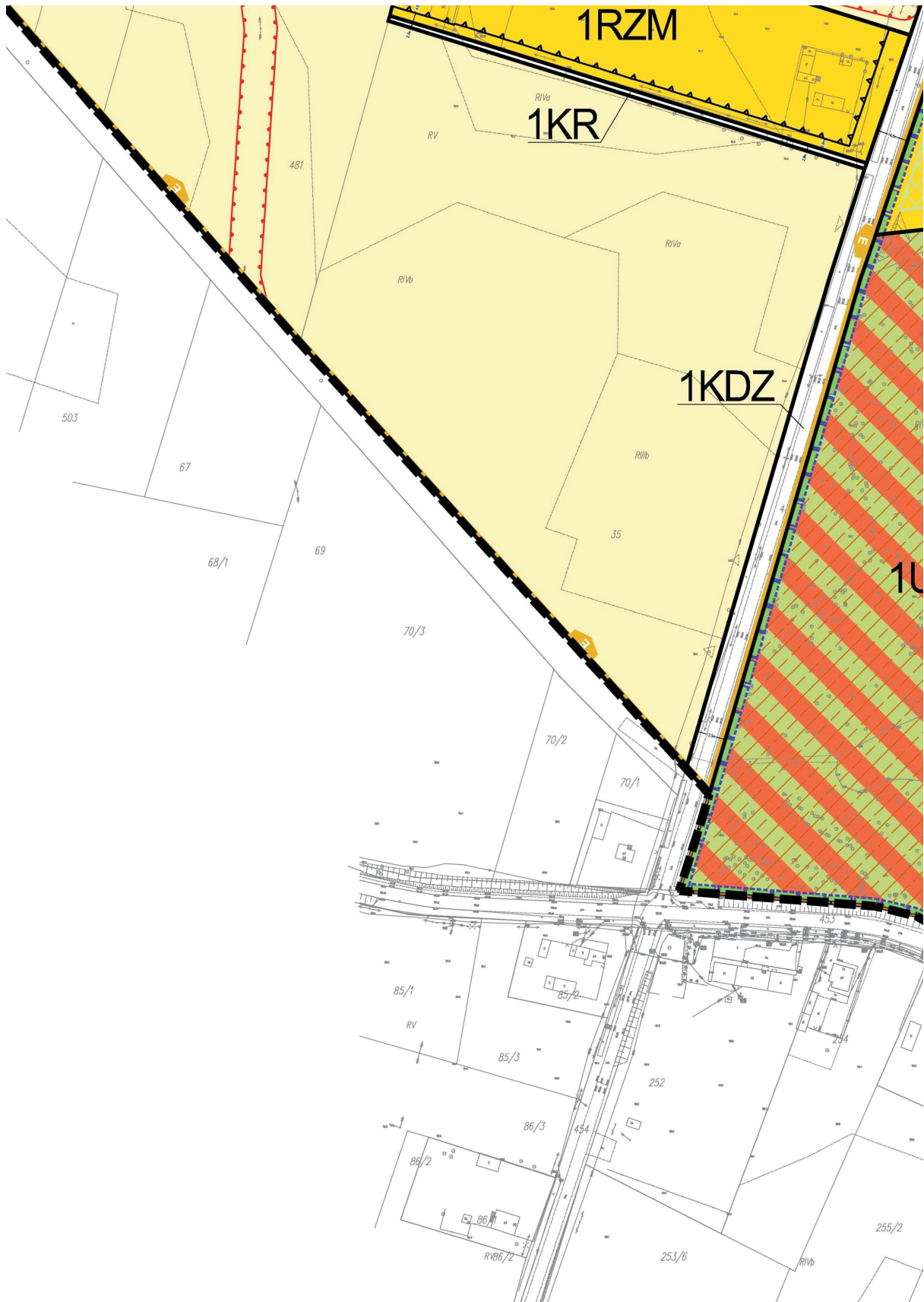
LEGENDA

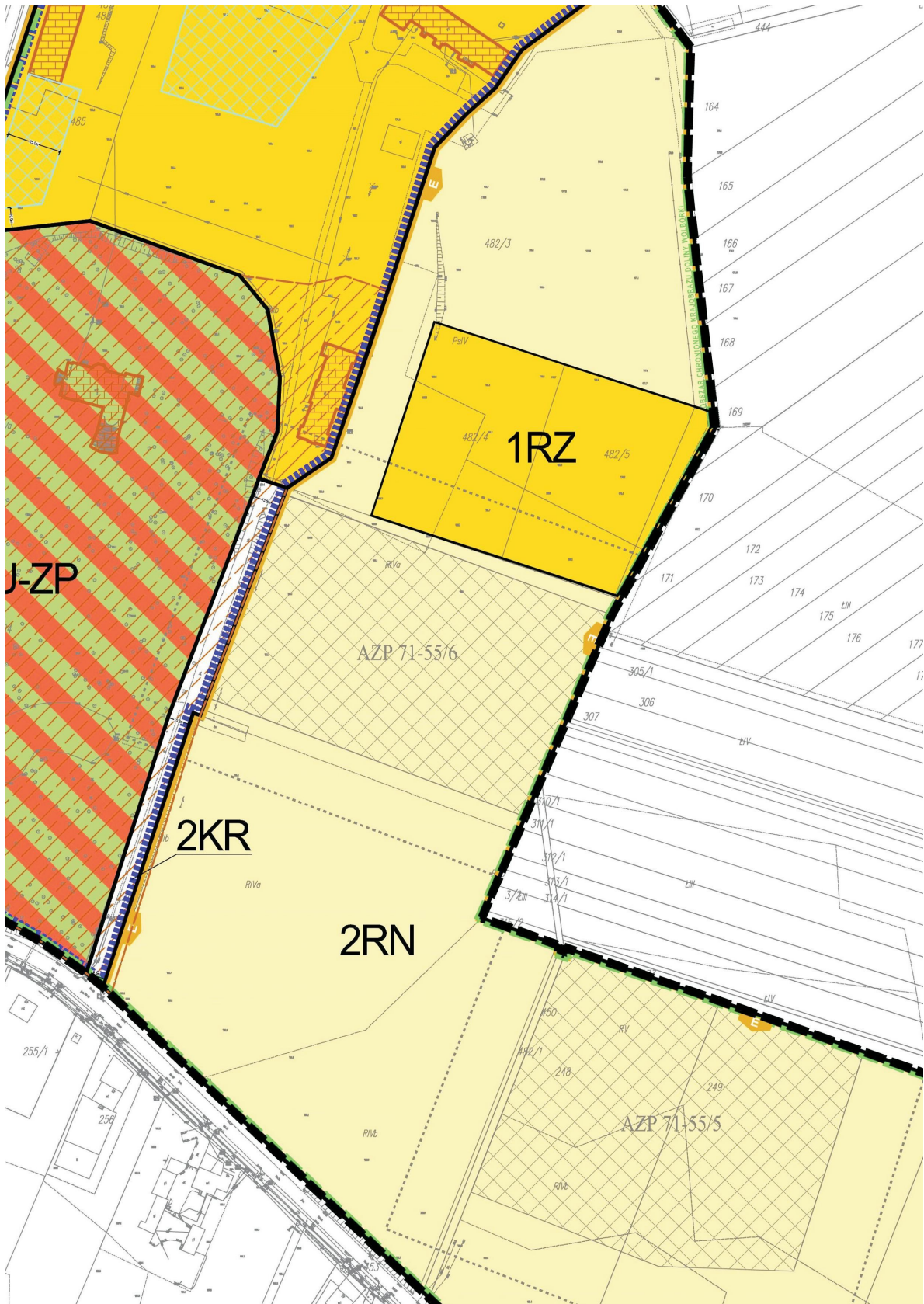
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

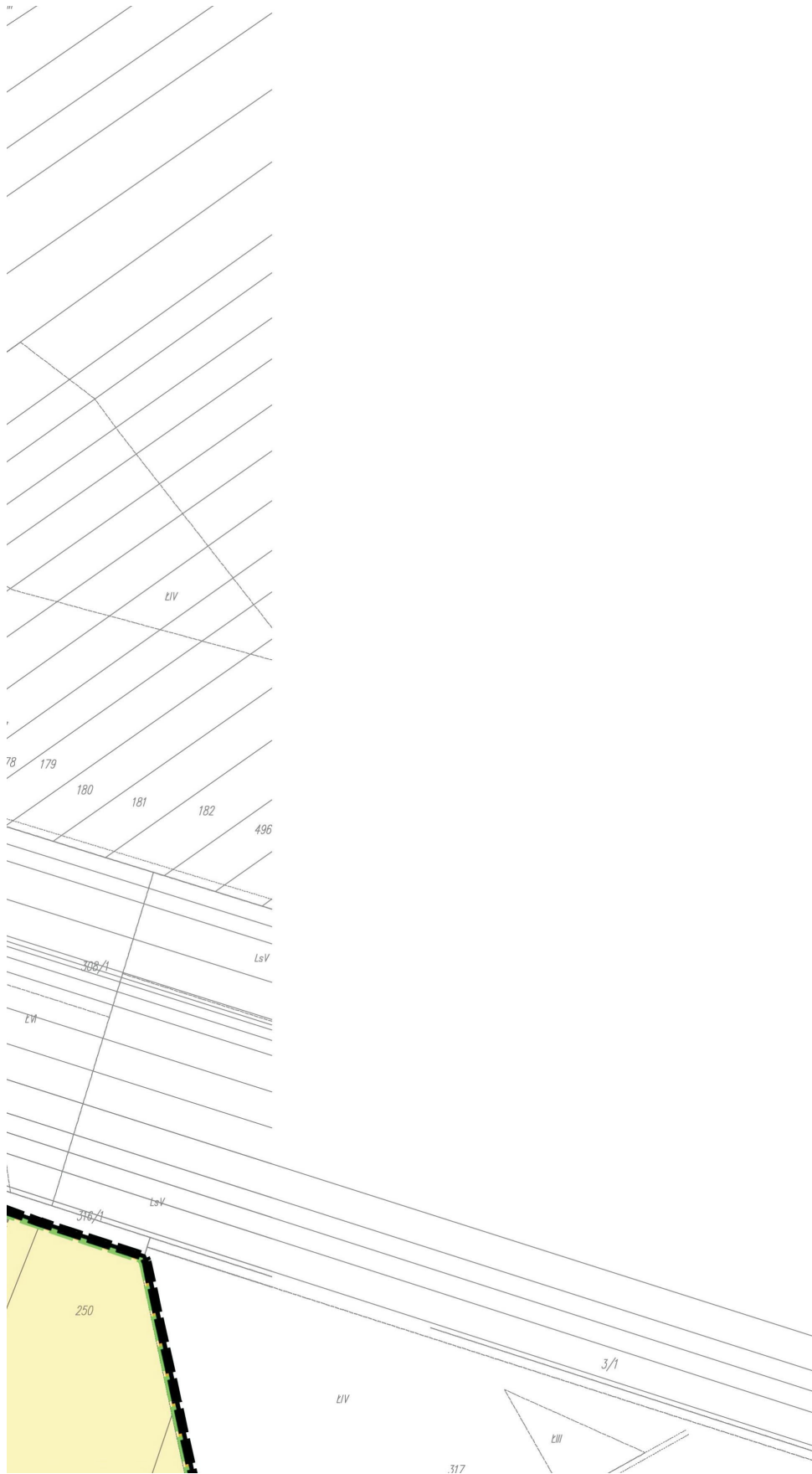
-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN USŁUG LUB ZIELENI PARKOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
-  TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
-  TEREN DROGI ZBIORCZEJ
-  TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
-  STREFA OCHRONNA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
-  OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTEKÓW NR 308 Z DNIA 31.08.1983r.
- PARK DWORSKI
-  OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
-  STREFA LOKALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
-  STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI "E"
-  OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY WOLBÓRKI
-  STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA NAWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

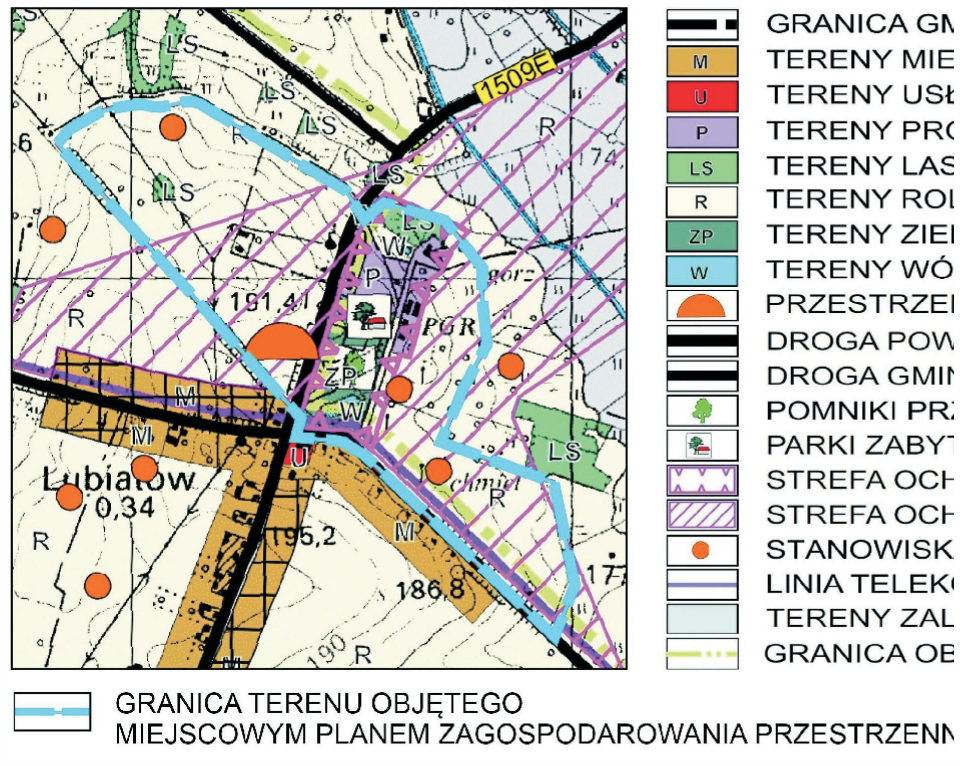
-  GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
-  LINIE WYMIAROWE







WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW PRZESTRZENNEGO GMINY WOLBÓRZ



UNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

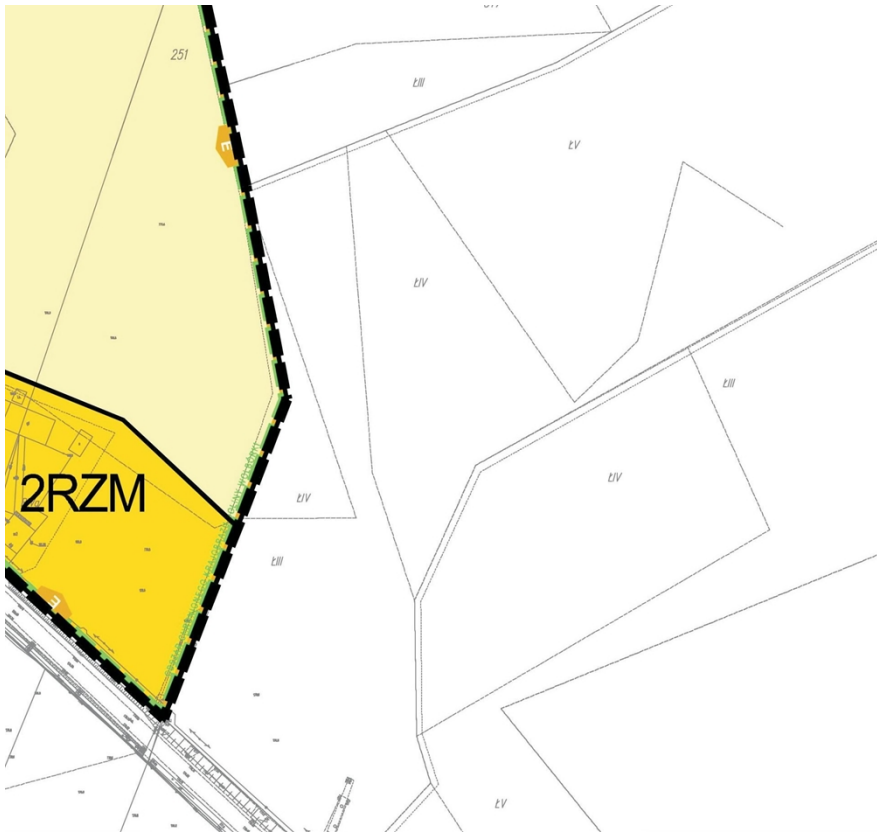
MINY
SZKANIOWE
LUGOWE
ODUKCYJNO - PRZEMYSŁOWE
SÓW
LINE
LENI PARKOWEJ
D OTWARTYCH
Ń PUBLICZNA
IATOWA
VNA
ZYRODY
TKOWE
IRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
IRONY KONSERWATORSKIEJ "E"
A ARCHEOLOGICZNE
OMUNIKACYJNA /ŚWIATŁOWÓD/
.EWOWE
SZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

JEGO

OPRACOWANIE NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ
GBR.6642.2.1400_2023_1010_P Z DNIA 14-4-2023 - ORGAN WYDAJĄC



NA PODSTAWIE LICENCJI:
Y LICENCJĘ - POWIAT PIOTRKOWSKI



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/615/2024

Rady Miejskiej w Wolborzu

z dnia 27 marca 2024 r.

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

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Lubiatów w Gminie Wolbórz został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 lutego 2024 r. do 1 marca 2024 roku. Termin składania uwag minął 18 marca 2024r.

2. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego wpłynęło 9 uwag.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 15.03.2024r,
- dotyczy działek 248, 482/3, 483, 485, 35, 31/2, 31/3 obręb Lubiatów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki położone są w terenach: 1RN, 2RN, 2RZ.

Treść uwagi:

„tiret pierwsze: jednoznaczne dopuszczenie na terenie ww. działek budowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, szklarni, silosów, w tym silosów na zboże, kiszonkę oraz gnojowicę, budynków zagrodowych, administracyjno-socjalnych i biurowych oraz obiektów i instalacji produkcji rolnej i przemysłowej oraz przetwórstwa produktów rolnych, rolno-spożywczych oraz przetwórstwa lub odzysku pozostałości przetwórstwa produktów pochodzenia rolniczego, w tym gorzelnie”.

Burmistrz Wolborza postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Wolborzu postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W odniesieniu do działek 35, 31/2, 31/3 i 248 ze względu na ustalenia Studium nie jest możliwe i uzasadnione wprowadzenia innych funkcji niż związanych z rolnictwem. Na wyżej wymienionych działkach ze względu na konieczność zachowania widokowych stref ekspozycji obszaru wpisanego do rejestru zabytków – Park Dworski oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków rozstrzygnięto o pozostawieniu ich w dotychczasowym użytkowaniu, tj. teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Takie rozwiązanie nie pogarsza istniejącego sposobu użytkowania tych działek i jednocześnie zapewnia należyłą ochronę zabytków.

W odniesieniu do działek 482/3, 483, 485 rozstrzygnięto o pozostawieniu ich w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako teren zabudowy związanej z produkcją rolniczą, tym samym część uwagi dotyczącą dopuszczenia lokalizacji budowli związanych przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu 2RZ nie jest uzasadniona. Jednocześnie odstąpiono od wyłączenia obszaru z produkcji rolniczej poprzez dopuszczenie budowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, które nie są związane z produkcją rolniczą. Nie dopuszczono również zabudowy zagrodowej (w uwadze budynków zagrodowych). Intencją jest niedopuszczenie do lokalizacji budynków o funkcji mieszkalnej w ramach zabudowy zagrodowej, w obszarze w którym Studium Gminy Wolbórz takiego przeznaczenia nie dopuszcza. Uwaga zawiera żądanie dopuszczenia na ww działkach funkcji, które z punktu widzenia zasad ochrony ładu przestrzennego wzajemnie się wykluczają. Brak jest uzasadnienia dla jednoczesnego dopuszczenia zabudowy zagrodowej, rozumianej jako budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz innych funkcji wymienionych w uwadze. Autor uwagi wniósł o dopuszczenie w zasadzie trzech form zagospodarowania terenu: produkcyjno-magazynowo-usługowej, czyli niezwiązanej z prowadzeniem działalności rolniczej, zabudowy zagrodowej oraz produkcji rolniczej, która de facto jest kontynuacją obecnego sposobu wykorzystywania działek. Dostrzegając wzajemny konflikt żądanych

przeznaczeń, m.in. ze względu potencjalne negatywne oddziaływanie jednej funkcji na drugą, potrzebę ochrony gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, konieczność zachowania rolniczego charakteru wsi, organ zdecydował o pozostawieniu ww działek w dotychczasowym, związanym z produkcją rolniczą przeznaczeniem.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 15.03.2024r,
- dotyczy działek 248, 482/3, 483, 485, 35, 31/2, 31/3 obręb Lubiatów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki położone są w terenach: 1RN, 2RN, 2RZ.

Treść uwagi:

„tiret drugie: dopuszczenie możliwości budowy obiektów chowu lub hodowli zwierząt, w tym o obsadzie przekraczającej 210DJP”.

Burmistrz Wolborza postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Wolborzu postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Uwaga rozpatrzona negatywnie w zakresie możliwości budowy obiektów chowu lub hodowli zwierząt o obsadzie przekraczającej 210DJP ze względu na fakt, że obszar podlega wymaganiom z zakresu ochrony przyrody i dóbr kultury, co nakazuje eliminację lokalizacji przedsięwzięć negatywnie wpływających na ww walory. Za negatywnym rozpatrzeniem wniosku w tej części przemawia także bliskość zabudowy mieszkaniowej i konieczność jej ochrony przed negatywnym oddziaływaniem związanym z występowaniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt, w tym o obsadzie przekraczającej 210DJP. Działki objęte uwagą, na których dopuszczono zabudowę sąsiadują bezpośrednio lub są odseparowane wyłącznie drogami od terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, która w opinii sporządzającego wymaga szczególnej ochrony. Poziom oddziaływania obiektów chowu lub hodowli zwierząt o obsadzie przekraczającej 210DJP w zakresie uciążliwości hałasowych, odorowych, związanych z transportem na funkcję mieszkaniowe w granicach opracowania i poza nimi jest niemożliwy do zaakceptowania i nie może być dopuszczony w formie aktu prawa miejscowego. Za odrzuceniem tej uwagi przemawia również konflikt z przeznaczeniem podstawowym, jakie zaproponowano dla terenu 1U-ZP: teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultury i rozrywki, teren usług nauki i usług edukacji, teren zieleni parkowej. Jest to obszar szczególnie cenny ze względu na formę ochrony konserwatorskiej, ale również możliwość lokalizacji w nim usług o charakterze publicznym, ogólnodostępnym. Dopuszczenie działalności o której mowa w uwadze, w praktyce uniemożliwi w terenie 1U-ZP realizację zaplanowanych celów, ze względu na uciążliwości o których mowa powyżej. Mając na uwadze konieczność ochrony terenów sąsiednich oraz konieczność stworzenie atrakcyjnych ram prawnych w ramach prawa miejscowego dla przyszłej rewitalizacji parku i zabudowy z nim związanej, uwaga nie zasługuje na uwzględnienie.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 15.03.2024r,
- dotyczy działek 248, 482/3, 483, 485, 35, 31/2, 31/3 obręb Lubiatów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki położone są w terenach: 1RN, 2RN, 2RZ.

Treść uwagi:

„tiret trzecie: rezygnacja z ograniczenia możliwości lokalizowania zabudowy na obszarze o symbolu 2RZ jedynie do wyznaczonej „strefy dla nowej zabudowy” i dopuszczenie przedmiotowej zabudowy w granicach całego obszaru lub też ewentualnie o istotne zwiększenie powierzchni terenu objętego przedmiotową strefą”.

Burmistrz Wolborza postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Wolborzu postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Obszar objęty uwagą znajduje się w zasięgu form ochrony zabytków. Wskazane obszary wyznaczone dla nowej zabudowy oraz zapisane w ustaleniach planu jej cechy charakterystyczne i parametry wynikają z konieczności zachowania cech historycznych zabytków oraz cennego historycznego obszaru zabytkowego parku i zespołu dworskiego w Lubiatowie. Na etapie prac planistycznych organ przedstawił Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków w Łodzi projekt planu, który w zakresie zasad lokalizacji zabudowy wskazywał jedynie nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi 1KDZ jako jedyne ograniczenie w lokalizacji nowej zabudowy, oraz maksymalną powierzchnię zabudowy jednego budynku do 3000m². Takie rozwiązanie nie uzyskało akceptacji i zostało wyrażone w formie postanowienia odmawiającego uzgodnienia projektu planu. Maksymalne wielkości terenów, ich lokalizację i gabaryty dla nowej zabudowy ustalono w trakcie dalszych prac nad projektem planu przy udziale służb ochrony zabytków.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 15.03.2024r,
- dotyczy działek 248, 482/3, 483, 485, 35, 31/2, 31/3 obręb Lubiatów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki położone są w terenach: 1RN, 2RN, 2RZ.

Treść uwagi:

„tiret czwarte: zwiększenie w ramach obszaru o symbolu 2RZ maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy w terenie przynajmniej do 20.000 m², a maksymalnej powierzchni każdego nowego budynku do przynajmniej 3000 m², przy równoczesnym odpowiednim proporcjonalnym zwiększeniu innych wskaźników i parametrów zabudowy”.

Burmistrz Wolborza postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Wolborzu postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Obszar objęty uwagą znajduje się w zasięgu form ochrony zabytków. Wskazane obszary wyznaczone dla nowej zabudowy oraz zapisane w ustaleniach planu jej cechy charakterystyczne i parametry wynikają z konieczności zachowania cech historycznych zabytków oraz cennego historycznego obszaru zabytkowego parku i zespołu dworskiego w Lubiatowie. Na etapie prac planistycznych organ przedstawił Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków w Łodzi projekt planu, który ustalał maksymalną powierzchnię zabudowy jednego budynku do 3000m² oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4, który w terenie 2RZ pozwalał na zabudowę o łącznej powierzchni ca. 21 200m²; Takie rozwiązanie nie uzyskało akceptacji i zostało wyrażone w formie postanowienia odmawiającego uzgodnienia projektu planu. Maksymalne wielkości terenów, ich lokalizację i gabaryty dla nowej zabudowy ustalono w trakcie dalszych prac nad projektem planu przy udziale służb ochrony zabytków.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 15.03.2024r,
- dotyczy działek 482/4 i 482/5 obręb Lubiatów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki położone są w terenach: 1RZ.

Treść uwagi:

„tiret pierwsze: jednoznaczne dopuszczenie na terenie ww. działek budowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, administracyjno-socjalnych i biurowych oraz obiektów i instalacji produkcji rolnej i przemysłowej oraz przetwórstwa produktów rolnych, rolno-spożywczych oraz przetwórstwa lub odzysku pozostałości przetwórstwa produktów pochodzenia rolniczego, w tym gorzelnie”.

Burmistrz Wolborza postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Wolborzu postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

W odniesieniu do działek 482/4 i 482/5 rozstrzygnięto o pozostawieniu ich w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako teren zabudowy związanej z produkcją rolniczą, tym samym część uwagi dotycząca dopuszczenia lokalizacji budowli związanych przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu 1RZ nie jest uzasadniona. Wydzielenie terenu 1RZ obejmującego w całości działki 482/4 i 482/5 jest związane wyłączenie z realizowaną już inwestycją polegającą na budowie biogazowni rolniczej o zainstalowanej mocy 0,5MW, pomimo tego, że działki związane są funkcjonalnie z terenem dawnego folwarku. Przeznaczenie działek jest konsekwencją decyzji o charakterze planistycznym polegającej na pozostawieniu obszaru zabytkowego zespołu dworskiego i jego bezpośredniego sąsiedztwa jako terenu o rolniczym charakterze zabudowy. Działki 482/4 i 482/5 stanowią integralną część obszaru otaczającego zespół parkowy i folwarczny, w związku z czym brak jest uzasadnienia do formułowania dla nich innego przeznaczenia niż związane z rolnictwem, oparte na historycznym i obecnym sposobem wykorzystywania. Dopuszczenie zabudowy tych działek w strefie ochrony ekspozycji było by działaniem niekonsekwentnym wobec rozstrzygnięć dla strefy „E” w pozostałych częściach terenu objętego planem, której obowiązek wprowadzenia wynika ze Studium gminy Wolbórz oraz wniosku złożonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Zawarte w planie ustalenia, należy uznać za rozwiązanie kompromisowe, umożliwiające realizację rozpoczętej inwestycji, jednocześnie zachowując rolniczy charakter obszaru przy równoczesnym zabezpieczeniu potrzeb wynikających z konieczności ochrony zabytku poprzez ustalenie zasad ekspozycji i wglądów widokowych na obszar wpisany do rejestru zabytków.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 15.03.2024r,
- dotyczy działek 482/4 i 482/5 obręb Lubiatów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki położone są w terenach: 1RZ.

Treść uwagi:

„tiret drugie: dopuszczenie budowy instalacji i obiektów do wytwarzania biogazu rolniczego, w tym o zainstalowanej mocy elektrycznej przekraczającej 0,5MW (do 2MW), bazującej zarówno na surowcach pochodzących z gospodarstwa spółki, jak i produktach ubocznych, w tym pozostałości przetwórstwa pochodzenia rolniczego”.

Burmistrz Wolborza postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Wolborzu postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mającymi zastosowanie do realizowanej procedury sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, aby później ich dopuszczalna lokalizacja została wprowadzona w planie miejscowym. Na obszarze opracowania, Studium nie wyznacza obszarów przeznaczonych na lokalizacje odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW.

Mając na uwadze powyższe, uwaga nie może zostać uwzględniona.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 15.03.2024r,
- dotyczy działek 482/4 i 482/5 obręb Lubiatów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki położone są w terenach: 1RZ.

Treść uwagi:

„tiret trzecie: Dopuszczenie możliwości budowy, powiązanych z ww. instalacjami, instalacji wytwarzających energię elektryczną oraz ciepłą wraz z infrastrukturą pozwalającą na magazynowanie energii oraz przesył energii elektrycznej i ciepła”.

Burmistrz Wolborza postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Wolborzu postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Uwaga rozpatrzona negatywnie w związku ze rozstrzygnięciem uwagi w tiret drugie – na obszarze opracowania Studium nie wyznacza obszarów przeznaczonych na lokalizacje odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 15.03.2024r,
- dotyczy działek 482/4 i 482/5 obręb Lubiatów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki położone są w terenach: 1RZ.

Treść uwagi:

„tiret czwarte: dopuszczenie możliwości budowy obiektów chowu lub hodowli zwierząt, w tym o obsadzie przekraczającej 210DJP”

Burmistrz Wolborza postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Wolborzu postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Uwaga rozpatrzona negatywnie w zakresie możliwości budowy obiektów chowu lub hodowli zwierząt o obsadzie przekraczającej 210DJP ze względu na fakt, że obszar podlega wymaganiom z zakresu ochrony przyrody i dóbr kultury, co nakazuje eliminację lokalizacji przedsięwzięć negatywnie wpływających na ww walory. Za negatywnym rozpatrzeniem wniosku w tej części przemawia także bliskość zabudowy mieszkaniowej i konieczność jej ochrony przed negatywnym oddziaływaniem związanym z występowaniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt, w tym o obsadzie przekraczającej 210DJP. Działki objęte uwagą, na których dopuszczono zabudowę znajdują się w niewielkiej odległości od terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, która w opinii sporządzającego wymaga szczególnej ochrony. Poziom oddziaływania obiektów chowu lub hodowli zwierząt o obsadzie przekraczającej 210DJP w zakresie uciążliwości hałasowych, odorowych, związanych z transportem na funkcję mieszkaniowe w granicach opracowania i poza nimi jest niemożliwy do zaakceptowania i nie może być dopuszczony w formie aktu prawa miejscowego. Za odrzuceniem tej uwagi przemawia również konflikt z przeznaczeniem podstawowym, jakie zaproponowano dla terenu 1U-ZP: teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultury i rozrywki, teren usług nauki i usług edukacji, teren zieleni parkowej. Jest to obszar szczególnie cenny ze względu na formę ochrony konserwatorskiej, ale również możliwość lokalizacji w nim usług o charakterze publicznym, ogólnodostępnym. Dopuszczenie działalności o której mowa w uwadze, w praktyce uniemożliwi w terenie 1U-ZP realizację zaplanowanych celów, ze względu na uciążliwości o których mowa powyżej. Mając na uwadze konieczność ochrony terenów sąsiednich oraz konieczność stworzenie atrakcyjnych ram prawnych w ramach prawa miejscowego dla przyszłej rewitalizacji parku i zabudowy z nim związanej, uwaga nie zasługuje na uwzględnienie.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 15.03.2024r,
- dotyczy działek 482/4 i 482/5 oraz 482/3 w części, 450, 482/1, 248, 249, 250 w części, 251 w części obręb Lubiatów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki położone są w terenach: 1RZ, 2RN.

Treść uwagi:

„tiret piąte: dopuszczenie na obszarze 2RN realizacji instalacji produkcji rolnej i przemysłowej oraz przetwórstwa produktów rolnych, rolno – spożywczych, stanowiącej obiekty towarzyszące dla biogazowni,”

Burmistrz Wolborza postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Wolborzu postanowiła uwagi nie uwzględnić.

Uzasadnienie:

Uwaga zasięgiem obejmuje działki, których wnoszący uwagę nie jest właścicielem, zgodnie z zawartą w uwadze analizie stanu faktycznego, w tym grunty rolne stanowiące integralną część gospodarstw rolnych, w skład których wchodzi zabudowa zagrodowa z funkcją mieszkalną. Stan własności nieruchomości nie stanowi podstawy dla nieuwzględnienia uwagi, jednakże brak uwag pozostałych właścicieli nieruchomości z terenu 2RN pozwala stwierdzić, że wyłożony (skonsultowany społecznie) projekt planu w zakresie ustaleń dla tego terenu spełnia ich oczekiwania. Ustalenia planu w zakresie dopuszczenia jako przeznaczenia uzupełniającego urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe i dróg wewnętrznych pozwalają na funkcjonowanie biogazowni w terenie 1RZ.

Ponad to, realizacja instalacji w całym terenie 2RN, o których mowa w uwadze, bez sprecyzowania ich parametrów technicznych, w szczególności wysokości i powierzchni zabudowy, pozostaje w sprzeczności z koniecznością zachowania właściwej ekspozycji zabytkowych obiektów i obszarów objętych planem. Funkcję tą, ochrony ekspozycji spełniają łącznie ustalenia dla terenu 2RN w postaci przeznaczenia podstawowego – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, przeznaczenia uzupełniającego – urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem ustaleń strefę ochrony ekspozycji „E” Parku i Zespołu Dworskiego, dla której obowiązują:

- a) zakaz lokalizacji budowli infrastruktury technicznej o wysokości przekraczającej 12,0m,
- b) zakaz wprowadzania zieleni, której naturalna wysokość przekracza 10,0m.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolborzu

Zbigniew Klewin

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/615/2024
Rady Miejskiej w Wolborzu
z dnia 27 marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych
w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych
gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolborzu

Zbigniew Klewin

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/615/2024

Rady Miejskiej w Wolborzu

z dnia 27 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę