

**UCHWAŁA NR XXVI/236/2026
RADY MIEJSKIEJ W WOLBORZU**

z dnia 23 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Komorniki w Gminie Wolbórz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436), art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, z 2026 r. poz. 24) oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Nr XV/138/2025 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Komorniki 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 r.

**Rada Miejska w Wolborzu
uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Ustalenia podstawowe

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Komorniki w Gminie Wolbórz, zwany dalej Planem.

2. Plan obejmuje teren wskazany na Rysunku Planu, zawarty wewnątrz granic obszaru objętego planem, stanowiący obszar położony w miejscowości Komorniki, gmina Wolbórz.

3. Rysunek Planu na mapie w skali 1:1000 wymieniony w ust. 2 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.

4. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.

5. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.

§ 2. Definicje pojęć Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego połąci są nachylone pod kątem nie większym, niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach, którego połąci są nachylone pod kątem większym, niż 12°;
- 3) **kącie nachylenia połąci dachowej** – należy przez to rozumieć, wyrażony w stopniach, kąt jaki powstaje pomiędzy płaszczyzną poziomą a płaszczyzną wyznaczaną przez wierzchnie elementy pokrycia dachu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu;

- 5) **przepisie odrębnym** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą Uchwałę;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość gruntową, część nieruchomości gruntowej bądź grupę całych i części nieruchomości gruntowych w różnej konfiguracji, dla których ustalono wspólne przeznaczenie.

§ 3. Oznaczenia obowiązujące w Uchwale W Uchwale i na Rysunku Planu wyznacza się następujące sposoby przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 6) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4. Oznaczenia obowiązujące na części graficznej Planu oraz oznaczenia o charakterze informacyjnym

1. Na Rysunku Planu obowiązują oznaczenia użyte w Uchwale, wskazane w § 3.

2. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku Planu są:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV;
- 5) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

3. Informacyjnym ustaleniem na rysunku Planu jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV.

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Nakazuje się dla nowej zabudowy:

- 1) realizację zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu II;
- 2) sytuowanie z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy:

- 1) zachowanie, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie ze wskaźnikami zagospodarowania oraz zasadami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu, na którym znajduje się dany obiekt z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;

2) przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, pod warunkiem, że nie zmniejszy się odległość tej zabudowy do linii rozgraniczających tereny o innym przeznaczeniu;

3) w przypadku, gdy parametry istniejącej zabudowy są niezgodne ze wskaźnikami zagospodarowania oraz zasadami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych:

- a) zachowanie dotychczasowej intensywności zabudowy w przypadku przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz remontów budynków,
- b) zachowanie dotychczasowej powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy w przypadku przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz remontów budynków,
- c) zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy oraz remontów budynków.

3. Budynek spełnia wymaganie sytuowania w obowiązującej linii zabudowy także wówczas, gdy:

- 1) poza tę linię wysunięte są okapy, rynny, rury spustowe, elementy zadaszeń nad wejściami, szyldy, stałe oprawy oświetleniowe, jeśli wysunięcie to nie jest większe niż 1,00 m;
- 2) poza tę linię wysunięte są balkony lub wykusze, jeśli wysunięcie to nie jest większe niż 1,50 m;
- 3) schody lub spoczniki, jeśli wysunięcie to nie jest większe niż 0,80 m.

4. Dopuszcza się stosowanie bez ograniczeń naturalnych kolorów materiałów budowlanych, o ile ich barwa nie będzie zmieniana powłokami malarskimi, tynkarskimi bądź innymi, zakrywającymi naturalny kolor materiału.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu inwestycji celu publicznego.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

3. Na wszystkich terenach MN dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha na pozostałych obszarach.

4. Na wszystkich terenach MN-U dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha.
- 2) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.

5. Na terenie 1U dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu:

- 1) zabudowy usługowej z wyłączeniem centrów handlowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4,0 ha.

2) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.

6. Dla ochrony ludzi przed szkodliwym wpływem obiektów infrastruktury obowiązują zasady określone w rozdziale 10.

7. Nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Nakazuje się w zakresie określania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, traktowanie wyznaczonych w Planie terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, jak **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **MN-U**, jak **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zabudowy zagrodowej **RZM**, jak **tereny zabudowy zagrodowej** w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej "B" zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej wynoszącej 7,00 m;

2. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązuje nakaz zachowywania zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Przestrzenie publiczne na obszarze Planu Terenami przestrzeni publicznej występującymi na obszarze objętym Planem są:

- 1) teren drogi zbiorczej, oznaczony na części graficznej Planu symbolami 1KDZ;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony na części graficznej Planu symbolami 1KDL;
- 3) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na części graficznej Planu symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD.

Rozdział 5.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 9. Ogólne zasady kształtowania zabudowy

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się w ustaleniach szczegółowych, odpowiednio dla każdego terenu.

2. O ile nie wskazano inaczej w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów, zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budowli wynoszącej 6,00 m z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy budowli telekomunikacyjnych.

3. Dopuszcza się w granicach obszaru Planu lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji tej infrastruktury.

Rozdział 6.

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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. Wody podziemne i tereny górnicze

1. Cały obszar Planu znajduje się w całości w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka”.

2. Tereny wymienione w ust. 1 podlegają ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Krajobrazy priorytetowe

1. Dla obszaru Planu obowiązuje audyt krajobrazowy województwa łódzkiego.

2. Na obszarze Planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. Tereny objęte scalaniem i podziałem.

1. Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

1) minimalna powierzchnia działki dla terenów dla których zgodnie z Planem ustalono przeznaczenie pod zabudowę:

a) mieszkaniową jednorodzinną:

- 1000 m² w granicach terenów niewymienionych w tiret drugim,
- 750 m² w granicach terenów 2MN, 4MN i 7MN,

b) mieszkaniowo-usługową lub usługową 1500 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów dla których zgodnie z Planem ustalono przeznaczenie pod zabudowę:

a) mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową 18,00 m.

b) usługową 25,00 m.

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Regulacje określone w ust. 2 nie dotyczą działek przeznaczonych na cele publiczne, działek na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej innych niż publiczne, działek pod drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy.

4. Ustala się wydzielanie działek tak, aby ich granice były zgodne z wyznaczonymi na części graficznej Planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 8.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Tereny objęte zakazem zabudowy

1. Na terenach **KDZ**, **KDL**, **KDD** i **KR** ustala się zakaz budowy budynków.

2. Na całym obszarze Planu zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

3. Na całym obszarze Planu zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Na terenach **3MN**, **8RZM** i **11RZM** ustala się strefę ochronną oraz pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, wynoszące każda z nich po 7,50 m na stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, w którym ogranicza się lokalizację budynków, budowli i roślinności o naturalnej wysokości przekraczającej 3,00 m, mogących powodować kolizję z tą linią, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 6.

5. Na terenach **1KDD** i **2KDD** ustala się pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, wynoszący po 7,50 m na stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, w którym ogranicza się lokalizację budowli i roślinności o naturalnej wysokości przekraczającej 3,00 m, mogących powodować kolizję z tą linią, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się zniesienie ograniczeń o jakich mowa w ust. 4 i ust. 5, w przypadku skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Zasady ogólne

1. Ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji, obejmujących tereny **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KR**, polegają na nakazie zagospodarowania tych terenów w sposób spełniający wymogi techniczne określone dla dróg pożarowych, w przypadku wykorzystania tych terenów na cele ochrony przeciwpożarowej, według przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- 1) szerokość dojazdów obsługujących do 2 budynków mieszkalnych lub usługowych powinna być nie mniejsza niż 6,0 m;
- 2) dla dojazdów – sięgaczy – o długości przekraczającej 15,0 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym minimalne parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 20,0x20,0 m.

§ 15. Tereny dróg.

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się obsługę komunikacyjną poprzez istniejące i projektowane w Planie drogi wewnętrzne i publiczne, które to powiązanie są z zewnętrznym układem komunikacji drogowej lub obsługę komunikacyjną bezpośrednio poprzez zewnętrzny układ komunikacji drogowej przyległy do granic Planu.

2. Określa się linie rozgraniczające terenów drogi dojazdowej KDD oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych terenów drogi zbiorczej KDZ jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym drogi 1KDZ stanowiącej fragment drogi powiatowej 1913E.

§ 16. Ogólne warunki dotyczące wyznaczania miejsc do parkowania

1. Nakazuje się wyznaczanie miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nakazuje się wyznaczanie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej:

- 1) dwóch, przypadających na jeden lokal mieszkalny;
- 2) jednego, przypadającego na 50 m² powierzchni całkowitej budynku usługowego, lecz nie mniej niż dwóch na jeden budynek.

§ 17. Zasady kształtowania infrastruktury i obsługi terenów w media

1. Na obszarze objętym Planem ustala się dopuszczenie prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji i transportu drogowego, z zachowaniem zasad wyznaczania przebiegów tych sieci określonych odrębnymi przepisami.

2. Na obszarze objętym Planem ustala się zasady zasilania obiektów w ciepło i chłód polegające na:

- 1) dopuszczeniu, do wytwarzania energii cieplnej i chłodu, zastosowania paliw płynnych, gazowych i stałych, w tym drewna, charakteryzujących się wskaźnikami emisji określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczeniu zasilania w ciepło i chłód z mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, traktowanych jako źródło zapewniające całkowite lub częściowe zapotrzebowanie w ciepło i chłód.

3. Na obszarze objętym Planem ustala się zasady obsługi obiektów w związane z dostawami energii elektrycznej, polegające na dopuszczeniu zasilania w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych poprzez sieć elektroenergetyczną.

4. Na obszarze objętym Planem ustala się zasady obsługi obiektów związane z dostawami gazu, polegające na dopuszczeniu zasilania w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

5. Na obszarze objętym Planem ustala się zasady obsługi obiektów związane z dostawami wody i odbiorem ścieków, polegające na:

- 1) dopuszczeniu zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, a wyłącznie w przypadku jej braku lub braku możliwości technicznych wykonania przyłącza dopuszczenia wykonywanie studni i ujęć wód podziemnych;
- 2) dopuszczeniu odprowadzania ścieków bytowych z terenów zabudowy do sieci kanalizacyjnej, względnie, o ile sieci kanalizacyjnej brakuje, do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- 3) dopuszczeniu odprowadzania ścieków przemysłowych wyłącznie do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

6. Na obszarze objętym Planem ustala się zasady realizacji sieci elektroenergetycznych i sieci oświetlenia, polegające na:

- 1) dopuszczeniu lokalizacji, a także przebudowy sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczeniu przebudowy sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Na obszarze objętym Planem ustala się zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, a także w zakresie zapewnienia ciągłości sieci melioracyjnej, polegające na:

- 1) dopuszczeniu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie danej działki lub do wód otwartych zlokalizowanych na terenie działki, a w przypadku niemożności efektywnej

absorpcji wód opadowych i roztopowych na tej działce, do kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) dopuszczeniu lokalizacji zbiorników retencyjnych oraz odprowadzania do nich, po uprzednim podczyszczeniu, wód opadowych i roztopowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg publicznych i wykorzystywania do tego celu drogowych urządzeń wodnych;
- 4) nakazie uwzględnienia przy zagospodarowaniu i zabudowywaniu terenów, dotychczasowych obniżen grunt - obszaru naturalnego zbierania się wód opadowych, w celu zapewnienia prawidłowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 5) nakazie, w przypadku kolidowania istniejących urządzeń wodnych sieci melioracyjnej z projektowanym zagospodarowaniem i zabudową określoną w Planie, zastąpienia istniejącej sieci melioracyjnej nową siecią odwadniającą zapewniającą ciągłość układu melioracyjnego i wydajność nie niższą niż 110% pierwotnej wydajności istniejącej infrastruktury w danym miejscu.

8. Na obszarze objętym Planem ustala się zasady związane z infrastrukturą służącą ochronie przeciwpożarowej, polegające na:

- 1) nakazie realizacji zaopatrzenia w wodę do celów ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczeniu wykorzystania zbiorników wodnych do celów ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Na obszarze objętym Planem ustala się zasady realizacji sieci teletechnicznych i optoelektronicznych, polegające na:

- 1) dopuszczeniu lokalizacji, a także przebudowy sieci teletechnicznych i optoelektronicznych, podziemnych i nadziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczeniu lokalizacji stacji bazowych telekomunikacyjnych oraz masztów telefonii i łączności radiowej;
- 3) dopuszczeniu przebudowy sieci teletechnicznych i optoelektronicznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 10.
Tereny 1MN - 8MN.

§ 18. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Przeznaczeniem terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 19. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 25%;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,45;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 45%;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na rysunku Planu;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) dopuszczenie wznoszenia wiat garażowych,
- 8) zakaz przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,00 m;
- 9) dopuszczenie krycia wiat garażowych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°.

2. W ramach zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi ustala się:

- 1) zabudowę o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 2) maksymalną wysokość 9,00 m;
- 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 20,00 m;
- 4) nakaz krycia budynków dwukondygnacyjnych lub budynków mających części dwukondygnacyjne dachami stromymi, o symetrycznym kącie nachylenia względem kalenicy, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, natomiast budynków jednokondygnacyjnych lub ich jednokondygnacyjnych części dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°.

3. W ramach zabudowy budynkami gospodarczymi lub budynkami garażowymi ustala się:

- 1) zabudowę o jednej kondygnacji;
- 2) maksymalną wysokość 4,00 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,00 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
- 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 8,00 m;
- 4) dopuszczenie krycia dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni:

- 1) 1000 m² w granicach terenów innych niż wymienione w pkt. 2.
- 2) 750 m² w granicach terenu 2MN, 4MN i 7MN.

Rozdział 11. **Tereny 1MN-U - 4MN-U.**

§ 20. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U i 4MN-U jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Przeznaczeniem wykluczonym są usługi:

- 1) handlu hurtowego;
- 2) handlu wielkopowierzchniowego.
- 3) związane ze spopieleniem zwłok, krematoriów.

3. Dopuszcza się łączenie przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 w jednym budynku.

§ 21. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 35%;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,60;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 45%;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na rysunku Planu;
- 6) dopuszczenie wznoszenia wiat garażowych o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 40 m²;
- 7) zakaz przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,00 m;
- 8) dopuszczenie krycia wiat garażowych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°.

2. W ramach zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub usługowymi ustala się:

- 1) zabudowę o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 2) maksymalną wysokość 9,00 m;
- 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 22,00 m;
- 4) nakaz krycia budynków dwukondygnacyjnych lub budynków mających części dwukondygnacyjne dachami stromymi, o symetrycznym kącie nachylenia względem kalenicy, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, natomiast budynków jednokondygnacyjnych lub ich jednokondygnacyjnych części dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°.
- 5) nakaz, w przypadku budynków mieszkalno-usługowych, lokalizacji funkcji usługowej wyłącznie w parterze budynku;

3. W ramach zabudowy budynkami gospodarczymi lub budynkami garażowymi ustala się:

- 1) zabudowę o jednej kondygnacji;
- 2) maksymalną wysokość 4,00 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,00 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
- 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 7,00 m;
- 4) dopuszczenie krycia dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni:

- 1) 1300 m² dla działek budowlanych o przeznaczeniu wyłącznie na cele mieszkaniowe w granicach terenów 1MN-U i 2MN-U;
- 2) 1500 m² dla działek budowlanych o przeznaczeniu na cele mieszkalno-usługowe lub usługowe w granicach terenów 1MN-U i 2MN-U;
- 3) 1200 m² dla działek budowlanych w granicach terenów 3MN-U i 4MN-U.

Rozdział 12.

Teren 1U

§ 22. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu 1U są usługi.
2. W ramach przeznaczenia o jakim mowa w ust. 1 zakazuje się realizacji:

- 1) usług handlu hurtowego;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usług logistycznych.

§ 23. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu wyznacza się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,80;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zlokalizowane względem granic terenów w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) dopuszczenie wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat;
- 8) zakaz przekraczania maksymalnej wysokości wiat wynoszącej 4,00 m;
- 9) dopuszczenie krycia wiat dachami płaskimi lub dachami stromymi, dwuspadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowej od 12° do 30°, względnie dachami łukowymi, o ile cięciwa podstawy ich łuku nie jest większa, niż 13,00 m.
- 10) dopuszczenie wyznaczania miejsc do parkowania.

2. W ramach zabudowy budynkami usług ustala się:

- 1) zabudowę o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych;
- 2) maksymalną wysokość 10,00 m;
- 3) brak ograniczeń szerokości elewacji frontowej budynków;
- 4) dopuszczenie krycia budynków dachami o dowolnej geometrii i o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych.

3. W ramach zabudowy budynkami gospodarczymi lub budynkami garażowymi ustala się:

- 1) zabudowę o jednej kondygnacji nadziemnej;
- 2) maksymalną wysokość 5,00 m;
- 3) brak ograniczeń szerokości elewacji frontowej budynków;
- 4) dopuszczenie krycia dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni 1000 m².

Rozdział 13.
Tereny 1RZM - 11RZM

§ 24. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Przeznaczeniem terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM i 11RZM jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

§ 25. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 35%;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,70;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 45%;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na rysunku Planu;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) dopuszczenie wznoszenia budowli, w tym pełniących funkcję wiat;
- 8) zakaz przekraczania maksymalnej wysokości budowli niebędących wiatami wynoszącej 20,00 m;
- 9) zakaz przekraczania maksymalnej wysokości wiat wynoszącej 6,00 m;
- 10) dopuszczenie krycia wiat dachami płaskimi lub dachami stromymi, dwuspadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowej od 12° do 45°.

2. W ramach zabudowy budynkami mieszkalnymi w zagrodzie ustala się:

- 1) zabudowę o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 2) maksymalną wysokość 9,00 m, z zastrzeżeniem par. 8 ust. 1 dla terenów 10RZM i 11RZM;
- 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 22,00 m;
- 4) nakaz krycia budynków dachami stromymi, o symetrycznym kącie nachylenia względem kalenicy, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°.

3. W ramach zabudowy budynkami gospodarczymi w zagrodzie ustala się:

- 1) zabudowę o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 2) maksymalną wysokość 16,00 m;
- 3) brak ograniczeń szerokości elewacji frontowej budynków;
- 4) nakaz krycia budynków dwukondygnacyjnych lub budynków mających części dwukondygnacyjne dachami stromymi, o symetrycznym kącie nachylenia względem kalenicy, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, natomiast budynków jednokondygnacyjnych lub ich jednokondygnacyjnych części dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°.

4. W ramach zabudowy budynkami garażowymi ustala się:

- 1) zabudowę o jednej kondygnacji;
- 2) maksymalną wysokość 5,00 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 6,50 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
- 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 18,00 m;
- 4) dopuszczenie krycia dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 14. Tereny 1KDZ

§ 26. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.Przeznaczeniem terenu 1KDZ jest droga zbiorcza.

§ 27. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.W ramach zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
- 2) nakaz wyznaczenia pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem Planu.

Rozdział 15. Tereny 1KDL

§ 28. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.Przeznaczeniem terenu 1KDL jest droga lokalna.

§ 29. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.W ramach zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
- 2) nakaz wyznaczenia pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem Planu.

Rozdział 16. Tereny 1KDD - 3KDD

§ 30. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.Przeznaczeniem terenów 1KDD, 2KDD i 3KDD jest droga dojazdowa.

§ 31. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
- 2) nakaz wyznaczenia pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem Planu.

Rozdział 17. Tereny 1KR - 2KR

§ 32. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.Przeznaczeniem terenów 1KR i 2KR jest komunikacja drogowa wewnętrzna.

§ 33. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.W ramach zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
- 2) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości:
 - a) minimalnej 10,0 m na terenie drogi wewnętrznej **1KR**,

b) w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu na terenie drogi wewnętrznej **2KR**, z zastrzeżeniem zakazu zmniejszania jakiegokolwiek z wymiarów wyznaczonego terenu.

DZIAŁ III. Ustalenia końcowe

§ 34. Opłaty z tytułu art. 36, ust. 4 Ustawy. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

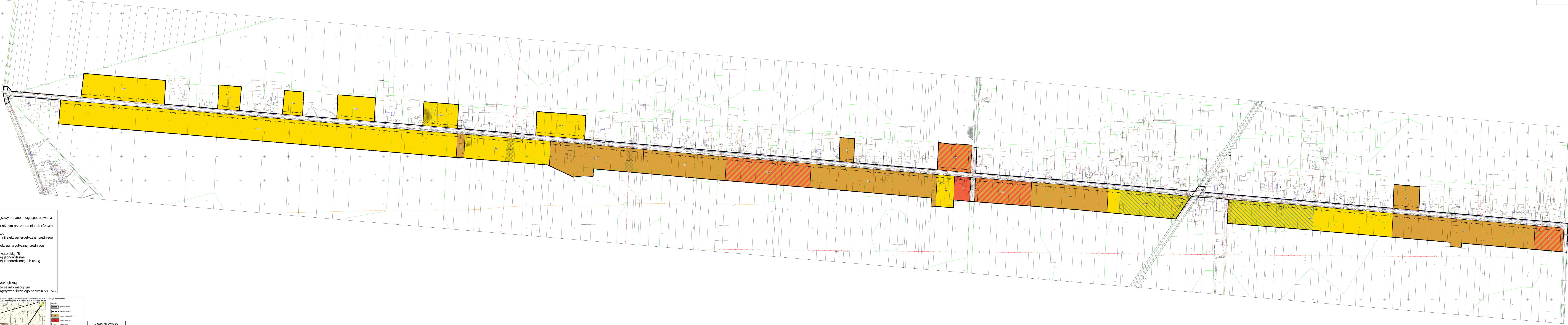
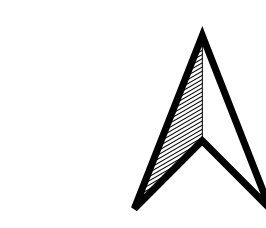
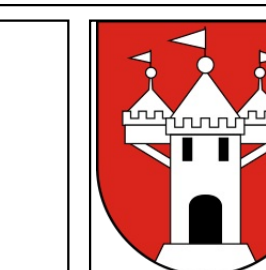
- 1) 30% dla terenów MN, MN-U, U, RZM;
- 2) dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

§ 35. Podmiot wykonujący Uchwałę. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Wolborza.

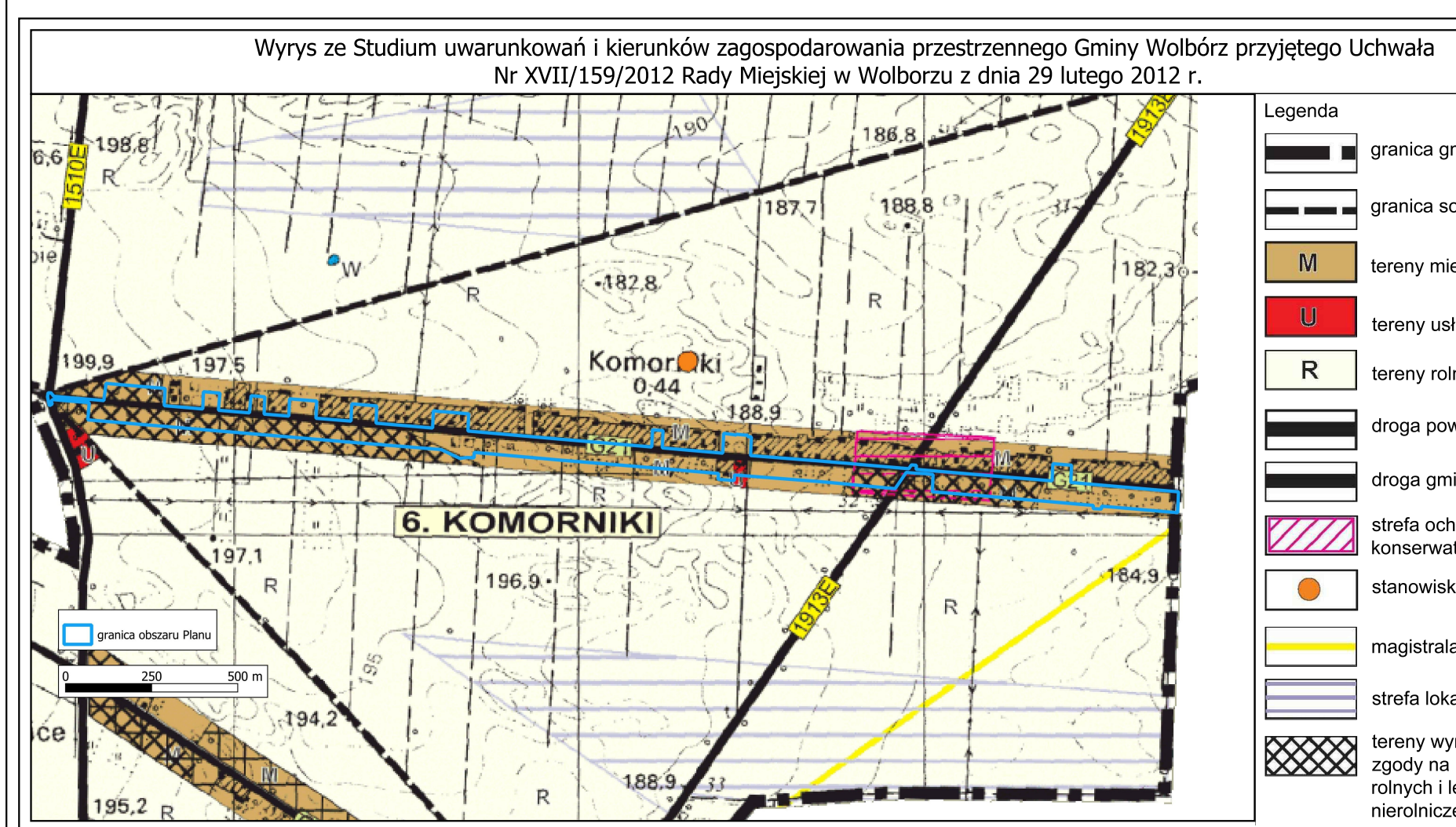
§ 36. Termin obowiązywania ustaleń Uchwały. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolborzu

Zbigniew Klewin



- Legenda**
- ▭ granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - ▭ strefa ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV
 - ▨ pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV
 - ▭ granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"
 - ▨ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - ▨ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 - ▨ teren usług
 - ▨ teren zabudowy zagrodowej
 - ▨ teren drogi zbiorczej
 - ▨ teren drogi lokalnej
 - ▨ teren drogi dojazdowej
 - ▨ teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Dodatkowe oznaczenie o charakterze informacyjnym
napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV



Symbol	Opis
▭	granicz linia
▭	granicz linia
▭	linia zabudowy
▭	strefa ochrony
▭	pas ochrony
▭	granicz strefy
▭	teren zabudowy
▭	teren usług
▭	teren zabudowy
▭	teren drogi
▭	teren drogi
▭	teren drogi
▭	teren komunikacji

WYKONANIE PRZEZ: **STUDIO ARCHITECTURAL DESIGN** s.c.
 WYKONANIE PRZEZ: **STUDIO ARCHITECTURAL DESIGN** s.c.
 WYKONANIE PRZEZ: **STUDIO ARCHITECTURAL DESIGN** s.c.

AUTORZY OPRACOWANIA:
 prof. dr hab. inż. arch. Robert Berdowski
 mgr inż. Łukasz Winiarski
 dr inż. arch. Aleksandra Szczytył
 mgr inż. arch. Łukasz Kozłowski
 mgr inż. Aleksandra Baranowska
 mgr inż. Ewelina Kozłowska
 mgr inż. Maria Dąbrowska

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
 opracowana zgodnie z przepisami o
 Statystyce Państwowej w Polskowie
 Technologia: Licencja nr
 GBR.6642.3.221.4.2025.1010_P
 z dnia 04.04.2025 r.

SKALA: 1:1000
 UMIAR KOPIDATA
 0 250 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/236/2026

Rady Miejskiej w Wolborzu

z dnia 23 marca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolborzu
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Komorniki w Gminie Wolbórz,
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz
zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.)

Rada Miejska w Wolborzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Wolbórz.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Wolbórz.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy.
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolborzu

Zbigniew Klewin

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/236/2026

Rady Miejskiej w Wolborzu

z dnia 23 marca 2026 r.

Zalacznik3.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**

Uzasadnienie

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony w miejscowości Komorniki, obejmuje znaczną część niezabudowanego, głównie południowego pasa ulicowej struktury tej wsi i stanowi obszar o powierzchni ok. 22,52 ha. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy zagrodowej, teren drogi zbiorczej, teren drogi lokalnej, teren drogi dojazdowej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz” zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012 r.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium. SUIKZP wskazuje dla wsi Komorniki kierunek adaptacji istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej. Równocześnie oznaczenie M, wskazane w części graficznej SUIKZP, wskazuje, że na takim terenie możliwe jest budownictwo mieszkaniowe, rekreacyjne, zagrodowe i mieszkaniowo-usługowe.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Komorniki w Gminie Wolbórz realizują wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

W szczególności zmiana planu miejscowego uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, rozumianej jako regulacja (adaptacja) ulicowej struktury wsi Komorniki.

Zachowana zostaje skala, charakter i intensywność zabudowy w stosunku do zabudowy sąsiadujących obszarów inwestycyjnych. Plan kontynuuje parametry zabudowy istniejącej, a także spełnia wymagania SUIKZP w tej kwestii oraz uzupełnia go o istniejący i projektowany szkielet komunikacyjny.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) spełniają zapisy 7 uchwały.

Uwzględnienie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy) spełniają zapisy 8 uchwały.

Projektowana struktura przestrzenna obszaru uwzględnia ponadto, ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy) poprzez zapewnienie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabarytów obiektów, wskaźników powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy czy szerokości układu komunikacyjnego.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ustawy, biorąc pod uwagę

w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Ze względu na wielkość i lokalizację obszaru objętego zmianą planu, nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy) spełnia istniejące, a zabezpiecza projektowane, uzbrojenie zlokalizowane i dopuszczane w liniach rozgraniczających terenów dróg.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach 30.05.2025 r. do dnia 27.06.2025 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 26.01.2026 r. do 27.02.2026 r. przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej bip.wolborz.4bip.pl.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w przedmiotowej sprawie.

Projektowane planem założenie urbanistyczne, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, co realizowane jest poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy), lokalizację zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy) – nie zmienia to warunków korzystania z transportu, jedynie zwiększa liczbę korzystających z wykształconego układu dróg lokalnych i transportu wewnątrzgminnego. Rozwiązania przestrzenne planu zapewniają możliwość wytworzenia w pasach drogowych ułatwień dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, tj. kontynuuje i domyka istniejące kwartały zabudowy wsi Komorniki, w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową.

Sporządzenie planu jest tym samym zgodne z wynikami „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej uchwałą Nr XXV/171/2016 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 28 października 2016 r.

Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy), wykonane obliczenia wykazały nieznaczny ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia w związku z realizacją odcinkowych elementów infrastruktury gminnej, w tym także nawierzchni dróg i uzbrojenia podziemnego. Koszty te są jednak symboliczne ze względu na niewielką ilość nowych (poszerzenia istniejących) traktów komunikacji publicznej. Ponadto skutek ten nie będzie natychmiastowy i rozłożony będzie w czasie w związku z realizacją tych zadań, według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Wolbórz.

Realizacja ww. przedsięwzięć może jednak pośrednio zostać zbilansowana za pośrednictwem wpływów z podatków od nieruchomości do budżetu gminy.

1.Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr XV/138/2025 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 maja 2025 roku.

2.Plan obejmuje działki położone wzdłuż głównej drogi gminnej skupiającej zabudowę istniejącą wsi Komorniki, o powierzchni ca 22,52 ha, dla których granice określono na rysunku planu.

3.Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w Dzienniku Łódzkim w dniu 30.05.2025 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.wolborz.4bip.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wolborzu i sołectwa Komorniki w dniach 30.05.2025 r. do 27.06.2025 r.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczeń, nie wpłynął żaden wniosek.

4.Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Wolborza wystąpił: pismem Nr RB.6721.3.2025.KR z dnia 15.10.2025 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz pismem Nr RB.6721.3.2025.KR z dnia 28.05.2025 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piotrkowie Trybunalskim, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi – pismo nr WOOS.411.514.2025.MGw z dnia 23.10.2025 r. oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piotrkowie Trybunalskim – pismo nr ON-ZNS.90280.1300.2025 z dnia 26.06.2025 r. nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ww. ustawy.

5.Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem Nr RB.6721.3.2025.KR z dnia 18.06.2025 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Wnioski przyjmowane były w terminie do dnia 18.06.2025 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożono 15 wniosków (pism) przez organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Burmistrz Wolborza, po zapoznaniu się ww. wnioskami, rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli "Wykaz wniosków złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Komorniki w Gminie Wolbórz".

6.Burmistrz Wolborza, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził, jednocześnie rozpatrując wnioski, projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz”, zawierający część tekstową i graficzną wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

7.Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie. Projekt planu uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.

8.Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny przedstawił opinię w piśmie Nr NS OZNS.9022.659.2025.AC z dnia 09.10.2025 r.

9. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi przedstawił opinię w piśmie Nr WOOS.410.365.2025.MGw z dnia 05.12.2025 r.

10. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26.01.2026 r. do 27.02.2026 r. Spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyło się w dniu 10.02.2026 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w Dzienniku Łódzkim w dniu 26.01.2026 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.wolborz.4bip.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wolborzu i sołectwa Komorniki w dniach 26.01.2026 r. do 02.03.2026 r.

11. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (I wyłożenie) wpłynęła 1 uwaga. Burmistrz Wolborza po zapoznaniu się z uwagą rozstrzygnął o jej nieuwzględnieniu.

12. Burmistrz Wolborza zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej w Wolborzu projekt uchwały, celem uchwalenia.

13. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Wolborzu stwierdziła, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz”.

14. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Komorniki w Gminie Wolbórz, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.