

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Leonów, gmina Wolbórz wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Leonów, gmina Wolbórz rozpoczęto na podstawie uchwały Nr XV/139/2025 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Leonów, gmina Wolbórz.

Projekt planu obejmuje granicami obszar w obrębie Leonów o powierzchni ok. 3,2 ha (rysunek nr 1) i ok. 25,4 ha (rysunek nr 2). Prace nad planem wszczęto z uwagi na potrzebę określenia zasad zagospodarowania terenów objętych planem w zakresie problematyki wymienionej w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Według zasad polityki przestrzennej gminy, zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz przyjętego uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012 r., obszar objęty projektem planu znajduje się na terenach mieszkaniowych.

W projekcie planu ustalono następujące przeznaczenia:

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

Tereny, o których mowa powyżej przedstawione są w części graficznej na poszczególnych rysunkach planu w następujący sposób:

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

Projekt planu został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), a także zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolbórz zatwierdzonej uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz.

W projekcie planu wyznaczono tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), co wynika z potrzeby zapewnienia możliwości obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Układ komunikacyjny w projekcie planu został ukształtowany w sposób zapewniający realną możliwość dojazdu do nieruchomości.

Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej stanowią element uzupełniający dla istniejącego układu drogowego i służą w szczególności obsłudze działek budowlanych położonych poza bezpośrednim frontem dróg publicznych. Ich wyznaczenie w projekcie planu ma na celu zachowanie funkcji komunikacyjnej tych terenów oraz wykluczenie możliwości ich zabudowy w sposób uniemożliwiający dojazd do nieruchomości przyległych.

Przebieg terenów dróg wewnętrznych został ustalony na podstawie analizy stanu faktycznego, w tym istniejących podziałów geodezyjnych oraz sposobu użytkowania terenów, tak aby rozwiązania komunikacyjne nie prowadziły do nieuzasadnionego obciążenia pojedynczych nieruchomości.

Jednocześnie podkreśla się, że wyznaczenie terenów dróg wewnętrznych w planie nie przesądza o tytule własności ani nie nakłada obowiązku realizacji lub udostępniania drogi osobom trzecim, ustalenia planu określają wyłącznie funkcję przestrzenną terenu jako elementu infrastruktury komunikacyjnej.

Ustalone minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w projekcie planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz, które dopuszcza adaptację istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy mieszkalnej, siedliskowej i usługowej.

W toku prac planistycznych przeprowadzono analizę dawnego cmentarza zlokalizowanego na działce nr ewid. 111 (obręb Leonów), położonego poza granicami obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W dniu 27 lutego 2026 r. przeprowadzono oględziny terenu z udziałem przedstawicieli Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Piotrkowie Trybunalskim, parafii ewangelicko-augsburskiej w Tomaszowie Mazowieckim, Urzędu Miejskiego w Wolborzu oraz sołtysa sołectwa.

Z przeprowadzonych oględzin wynika, że cmentarz ma charakter historyczny i nieczynny, a jego stan zachowania jest bardzo zły. Na terenie widoczne są jedynie dwie mogiły z I połowy XX wieku (do 1945 r.), brak jest zachowanych nagrobków, a teren jest w znacznym stopniu zatarty i porośnięty roślinnością.

Mając na uwadze wyniki przeprowadzonych oględzin oraz ustalenia dokonane w toku analizy materiałów archiwalnych, projekt planu został ponownie przekazany do zaopiniowania właściwym organom Państwowej Inspekcji Sanitarnej. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piotrkowie Trybunalskim pismem, znak: ON-ZNS.90280.1374.2025.AK z dnia 24 marca 2026 r. pozytywnie zaopiniował projekt planu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Pozytywną opinię wydał również Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem, znak: NS OZNS.9022.207.2026.AK z dnia 13 marca 2026 r.

Mając na uwadze wyniki przeprowadzonych oględzin, charakter i stan zachowania cmentarza, a także pozytywne opinie organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, w projekcie planu odstąpiono od wyznaczania odrębnych stref ochronnych związanych z jego lokalizacją.

W orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA - II SA/OI 172/22) wskazuje się bowiem, że ograniczenia wynikające z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. 1959 nr 52 poz. 315) nie mogą być stosowane w sposób automatyczny, lecz powinny być powiązane z występowaniem rzeczywistego zagrożenia sanitarnego wynikającego z funkcjonowania cmentarza.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w dniu 6 czerwca 2025 r. zamieszczono ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Leonów, gmina Wolbórz oraz o rozpoczęciu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz możliwości składania wniosków do 4 lipca 2025 r.;
- 2) w dniu 13 listopada 2025 r. projekt planu został przekazany do uzgodnień i zaopiniowania;

3) w dniach od 3 kwietnia 2026 r. do 1 maja 2026 r. prowadzone były konsultacje społeczne. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag nie wpłynęły uwagi.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. art. 1 ust. 2 ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury spełniono głównie poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, wyznaczenie linii zabudowy oraz określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju spełniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, spójnego z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym wskazanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Dla województwa łódzkiego obowiązuje audyt krajobrazowy, w projekcie planu nie występują krajobrazy priorytetowe;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.:
 - zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zmiany lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną – drzewami i krzewami oraz runem leśnym na wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu,
 - c) inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
 - zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
 - obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy;
 - obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
 - obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, według następującej klasyfikacji:
 - dla terenów oznaczonych symbolem MN, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem RZM, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - pozostały teren określony w planie nie jest klasyfikowany akustycznie;

- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty o wartościach kulturowych, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej. Na tym terenie brak jest również stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) są zapewnione m.in. poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilościach na poziomie minimum określonych w przepisach odrębnych;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni to korzystne położenie obszaru w granicach administracyjnych gminy Wolbórz, bezpośredni dostęp do istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 8) prawo własności. Ustalenia projektu planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, w granicach obszaru objętego projektem planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów;
- 10) potrzeby interesu publicznego. Projekt planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego społeczeństwa poprzez zapisy w zakresie ochrony środowiska naturalnego czy bezpieczeństwa publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane na bieżąco na poszczególnych etapach prac nad projektem planu;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowane w sposób ciągły, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Na bieżąco umożliwiany jest zainteresowanemu wgląd do projektu planu na każdym etapie jego opracowywania;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności realizuje się z istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody oraz poprzez projektowaną rozbudowę sieci;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska określono poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa oraz zmiany lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną – drzewami i krzewami oraz runem leśnym na wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu);
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Projekt planu zachowuje istniejące gospodarstwa rolne.

2. art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedkładany do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe instytucje projekt planu przygotowany z uwzględnieniem obowiązującego porządku prawnego oraz wniosków społeczeństwa, które wpływały poza ustawowymi terminami składania wniosków.

3. art. 1 ust. 4 ustawy:

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią kontynuację już istniejącej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach obrębu geodezyjnego Leonów są częściowo zagospodarowane. Posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej oraz do istniejących dróg publicznych. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów

przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez projektowanie struktury przestrzennej opartej o istniejący system komunikacyjny oraz wystarczający na obecnym etapie stopień wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej zabudowy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, sporządzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki tej analizy zostały przyjęte Uchwałą Nr XXIII/201/2025 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie aktualności planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz.

Należy stwierdzić, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Leonów w gminie Wolbórz oraz zaproponowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolbórz zatwierdzonej uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012 r.

Określone niniejszym planem wskaźniki zagospodarowania zostały ustalone w oparciu o wskaźniki urbanistyczne określone w studium dla poszczególnych funkcji z uwzględnieniem polifunkcyjności terenów. Wprowadzenie wskaźników zostało podparte pełną analizą urbanistyczną polegającą na wyliczeniach na podstawie ewidencji gruntów, ortofotomapy i inwentaryzacji terenu.

III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

W projekcie planu miejscowego w ogólnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono, że zagospodarowanie terenu, nawierzchnie ulic i chodników należy kształtować w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Analiza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała koszty w zakresie zadań własnych gminy poprzez: wydzielenie i wykup terenu pod poszerzenie istniejących publicznych dróg, budowę bądź przebudowę dróg publicznych, w tym: jezdni, dróg rowerowych, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego oraz budowę bądź przebudowę infrastruktury technicznej.