

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Studzianki 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 fragmenty obrębu geodezyjnego Studzianki, gmina Wolbórz rozpoczęto na podstawie uchwały Nr XV/142/2025 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 Studzianki, gmina Wolbórz.

Projekt planu obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. 8,8 ha w obrębie Studzianki. 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 i 6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem zabudowy szeregowej lub grupowej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1UH-UL – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-U-ZP – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego lub zieleni urządzonej;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem 1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL – teren drogi lokalnej;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD – teren drogi dojazdowej;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR i 3KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 zatwierdzonego 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.

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 fragmenty obrębów geodezyjnych Studzianki 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 18 lutego 2026 r. do 20 marca 2026 r. prowadzone były konsultacje społeczne. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag nie wpłynęły uwagi.

I. 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 inwestycji celu publicznego oraz 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 i MNW-U-ZP, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 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 zainteresowanym 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 (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa);
 - 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Na terenie objętym planem nie znajdują się tereny rolne, wymagające uzyskania zgód na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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 przygotowano 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 Studzianki i 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 Studzianki w gminie Wolbórz oraz zaproponowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolbórz zatwierdzonego 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.