

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Żywocin i Noworybie w Gminie Wolbórz.

Podstawa prawna	Treść uzasadnienia
Art. 1, ust. 2, p. 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; Art. 1, ust. 2, p. 1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju; Art. 1, ust. 2, p. 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	W związku z uchwałą Nr XV/146/2025 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 27 maja 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Żywocin i Noworybie w Gminie Wolbórz oraz uchwałą Nr XIX/169/2025 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 22 września 2025 roku w sprawie zmiany uchwały NR XV/146/2025 Rady Miejskiej W Wolborzu z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Żywocin i Noworybie w Gminie Wolbórz Obszar objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni 23.6ha. W przewadze są to nieruchomości niezabudowane i użytkowane rolniczo. Koncentracja zabudowy występuje po przeciwnej stronie drogi publicznej, głównie w formie zabudowy zagrodowej. Na obszarze objętym opracowaniem wypowo występują grunty klas III, w związku utrzymuje się rolniczy charakter terenu przeznaczając go na zabudowę zagrodową RZM. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została wyznaczona się w pozostałej części terenu, na gruntach niższej klasy. Wszystkie nieruchomości obszaru posiadają możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej – głównie z istniejących dróg publicznych. Ich uzupełnienie stanowią drogi wewnętrzne stanowiące własność samorządu, a w przypadku własności prywatnej posiadają obecnie uregulowane zasady korzystania z nich. Dla nowopowstałych dróg wewnętrznych ustalono minimalną szerokość 5.0m. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy ustalono z uwzględnieniem cech dla tego typu zabudowy występujących na obszarach wiejskich gminy Wolbórz. W ramach uzupełnienie funkcji mieszkaniowej dopuszczono lokalizację usług realizowanych w budynkach mieszkalnych na podstawie przepisów odrębnych lub w odrębnych budynkach usługowych, których powierzchnia zabudowy nie może przekraczać dwukrotności powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych w ramach danej działki budowlanej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu. Nie dopuszczono zagospodarowania nieruchomości jako jedynego sposobu zagospodarowania nieruchomości. Celem niniejszego planu miejscowego jest stworzenie jednolitych zasad i warunków zagospodarowania dla wszystkich uczestników w ramach zabudowy mieszkaniowej oraz minimalizacja konfliktów mogących powstać na tle różnic funkcjonalnych terenów – tu głównie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Istotne jest również skrócenie procesu inwestycyjnego, który po wejściu w życie planu miejscowego wykluczy konieczność uzyskania indywidualnej decyzji. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolbórz przyjętego uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Wolborzu z dnia 29 lutego 2012 r., obszary objęte planem wskazane zostały jako tereny mieszkaniowe.
Art. 1, ust. 2, p. 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	W projekcie planu ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej Ponad to wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i wykonywania prac mogących pogorszyć stosunki wodne na gruntach sąsiednich; Ustalono obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku dla każdego terenu określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka, dla którego ustala się ochronę na podstawie przepisów odrębnych. Obszar objęty planem nie znajduje się w zasięgu krajobrazu priorytetowego.
Art. 1, ust. 2, p. 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Art. 1, ust. 2, p. 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (projektowanie uniwersalne);	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska.
Art. 1, ust. 2, p. 6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Ustalenia projektu planu w bezsprzeczny sposób zwiększają walory ekonomiczne przestrzeni, ponieważ umożliwiają zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną na działach dotychczas użytkowanych rolniczo. Efektem będą korzyści ekonomiczne dla właścicieli działek w przypadku ich zbycia oraz dla lokalnego samorządu po ich zagospodarowaniu lub zbyciu w okresie, w którym możliwe będzie naliczenie renty planistycznej.
Art. 1, ust. 2, p. 7) prawo własności;	Teren objęty opracowaniem dotyczy nieruchomości stanowiących własność osób prywatnych, a planowane przeznaczenie pozwala na realizację zamierzeń gospodarczych. Ograniczenie prawa własności nie zostało zminimalizowane i dotyczy wyłącznie przeznaczenia części nieruchomości na poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej.
Art. 1, ust. 2, p. 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Wymagania wynikające z potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w obszarze planu wynikają w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń.
Art. 1, ust. 2, p. 9) potrzeby interesu publicznego;	W granicach opracowania potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez możliwości realizacji sieci uzbrojenia terenu.
Art. 1, ust. 2, p. 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;	W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury ustala się możliwość wykorzystania istniejących jak i projektowanych sieci i urządzeń w tym sieci szerokopasmowych, w celu zabezpieczenia możliwości rozwoju przestrzennego na obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
Art. 1, ust. 2, p. 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z równoczesnym wyznaczeniem terminu składania wniosków ☐ r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskim, ☐ r. zamieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej, ☐ r. zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej, ☐ r. zamieszczenie obwieszczenia na tablicy sołectkiej –,
Art. 1, ust. 2, p. 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	Procedura planistyczna związana ze sporządzaniem planu jest przeprowadzana z zachowaniem jawności i przejrzystości poprzez zamieszczenie obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy, jak również zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej. Ponadto ogłasza się w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i w Biuletynie Informacji Publicznej o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, co umożliwia zainteresowanym zapoznanie się z wykładanymi dokumentami w wersji papierowej, jak również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.
Art. 1, ust. 2, p. 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;	Procedowany plan miejscowy, co do zasady ma zapewnić dostawy odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów wynikających z przeznaczenia terenów.
Art. 1, ust. 2, p. 14) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:	Planowane przeznaczenie terenów wyklucza ryzyko wystąpienia poważnej awarii.
Art. 1, ust. 2, p. 15)	Wprowadzenie nowej zabudowy odbywa się kosztem rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Niemniej jednak skala zmian i lokalizacja w otoczeniu istniejącej już zabudowy

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	pozwała określić skutki działania dla rpp jako minimalne. Zmianie ulegnie rodzaj rolniczego użytkowania terenów – z gruntów ornych na zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną.
Art. 1, ust. 3 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;	Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają wnioski formułowane przez instytucje publiczne. W terminie wyznaczonym nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Wolborza.
Art. 1, ust. 4, p. 1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Projektowana zmiana przeznaczenia obejmuje w pełni skomunikowany obszar i stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy.
Art. 1, ust. 4, p. 2) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	Teren objęty opracowaniem znajduje się w zasięgi sieci transportu zbiorowego, w związku z czym zagospodarowanie zgodnie z projektem planu nie wiąże się z koniecznością rozbudowy systemu transportu zbiorowego.
Art. 1, ust. 4, p. 3) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	Istniejący układ dróg publicznych w adekwatny sposób zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Art. 1, ust. 4, p. 4), a) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;	Planowana zabudowa stanowi uzupełnienie i kontynuację funkcjonalną obszaru, na którym obecnie funkcjonuje zabudowa głównie zagrodowa. Zabudowa powstała jako realizacja ustaleń planu będzie mogła korzystać z istniejącej infrastruktury technicznej jak i drogowej.
Art. 1, ust. 4, p. 4), b) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: - dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;	Nie dotyczy.
Art. 1, ust. 3 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;	Zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy należy sukcesywnie aktualizować i zmieniać obowiązujące plany miejscowe, zwłaszcza w zakresie uzyskania zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zmieniającymi się potrzebami inwestycyjnymi właścicielami gruntów. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z przyjętymi założeniami w tym zakresie. Przeprowadzona analiza aktualności studium oraz planów miejscowych przyjęta została Uchwałą

Art. 1, ust. 4)	Ze względu na kontynuację sposobu zagospodarowania terenów w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową, stwierdza się, że uchwalenie planu w zaproponowanym kształcie nie wpłynie istotnie na budżet gminy Wolbórz. W związku ze zmianą przeznaczenia terenów, w przypadku ich zbycia w okresie 5 lat od wejścia w życie niniejszego planu powstaną przesłanki do wszczęcia postępowania do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy, która będzie stanowić dochód gminy. Zmiana zagospodarowania zmieni strukturę opłat lokalnych w postaci podatków od nieruchomości.
-----------------	--
