

Reńska Wieś, dnia 2023 r.

Wójt Gminy Reńska Wieś

**Przewodniczący Rady Gminy
Reńska Wieś**

Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś.

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr XLVIII/377/2022 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś, zwanej dalej „zmianą planu”.

Projekt zmiany planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) krajobrazu wymagającego ukształtowania;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem zmiany planu nie występują takie elementy jak: dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w zmianie planu, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

W granicach analizowanego obszaru obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś przyjęte Uchwałą Nr V/23/11 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 11 lutego 2011 r., z późn. zm.

Ustalenia projektu zmiany planu są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar zmiany planu obejmuje działki nr 252/3, 255/3, 255/5, 255/6, 255/9 i 1094 w obrębie Większyce.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś (przyjętym Uchwałą Nr XX/158/2020 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 18 czerwca 2020 r.) dla działki nr 252/3 obowiązują ustalenia dla terenu 1U – teren usług, dla działek nr 255/3, 255/5, 255/6 i 255/9 obowiązują ustalenia dla terenu 1Uo – teren usług oświaty, dla działki nr 1094 obowiązują ustalenia 27MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej i 1Uo – teren usług oświaty. Projekt zmiany planu zakłada zmianę przeznaczenia działki 252/3 z terenu 1U na teren 2UE (teren usług edukacji), zmianę nazewnictwa działek nr 255/3, 255/5 i 255/6 z terenu 1Uo na teren 1UE zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404) oraz zmianę przeznaczenia i nazewnictwa działki nr 1094 z terenów 1Uo i 27MN/U na teren 1UE w celu umożliwienia realizacji inwestycji gminnej, jaką ma być budowa sali sportowej.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu zmiany planu miejscowego zawarte w uchwale, jak również na załączniku nr 1. Na rysunku zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W uchwale podstawowej regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 uchwały obowiązującego planu;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §7, §8 i §9 uchwały obowiązującego planu;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały obowiązującego planu;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały obowiązującego planu;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §14 i §15 uchwały obowiązującego planu;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystywać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – w uchwale obowiązującego planu przeznaczono pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje

celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - w granicach zmiany planu miejscowego nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §15 uchwały obowiązującego planu. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §11 i §15 uchwały obowiązującego planu. W zmianie planu miejscowego nie wyznaczono nowych terenów dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna terenów zostaje zapewniona przez przyległe drogi publiczne;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §15 uchwały obowiązującego planu. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w zmianie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu. Na umieszczone w dniu 13 września 2022 r. ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Po uwzględnieniu wniosków złożonych przez instytucje, projekt został przekazany do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Następnie projekt przekazano instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnienia. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt przekazano do wyłożenia. W dniu 2022 r. umieszczono w lokalnej prasie, na stronie BIP oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Reńska Wieś ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce od 1 lutego 2023 r. do 21 lutego 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Reńskiej Wsi, w dniu 21 lutego 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu zmiany planu, zarówno poprzez formę pisemną, jak i elektroniczną, do dnia 8 marca 2023 r.
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności –poprzez regulacje zmiany planu zawarte w §15 uchwały obowiązującego planu dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz w §12 dotyczącym zapewnienia ochrony wód powierzchniowych przed

zanieczyszczeniem. Na terenie obszaru zmiany planu występuje strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych z utworów czwartorzędowych dla wodociągu w Więszycach.

3. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy**, polegające na tym, że 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 organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmiany planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania zmiany projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu sporządzono Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

Ponieważ projekt zmiany planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej dokumentu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś*.

Teren objęty zmianą planu znajduje się poza obszarowymi formami ochrony przyrody.

4. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy**, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych

w obowiązującym planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;

- 2) zapewniania rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w §7, §11 i §13 uchwały obowiązującego planu;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

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

Rada Gminy Reńska Wieś Uchwałą Nr XXII/128/16 z dnia 24 sierpnia 2016 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Wójta Gminy Reńska Wieś *Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Reńska Wieś*. Ocena aktualności dokonuje oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy poprzez analizę postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz programów wieloletnich w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz zgromadzone wnioski w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów.

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu Prognozy skutków finansowych należy stwierdzić, iż bilans dochodów i wydatków gminy po upływie 5 lat od wejścia w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie na dochody i wydatki w budżecie Gminy Reńska Wieś.

7. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego Uchwałą Nr XLVIII/377/2022 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś, Wójt Gminy Reńska Wieś ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu miejscowego zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych, natomiast wpłynęły wnioski instytucji opiniujących/uzgadniających. Uwzględniając złożone wnioski został przygotowany projekt

zmiany planu zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania. Kolejno projekt przekazano instytucjom celem zaopiniowania i uzgodnienia. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt zmiany planu wraz z uzasadnieniem i Prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2023 r. do 21 lutego 2023 r. W dniu 21 lutego 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Reńskiej Wsi odbyła się dyskusja publiczna.

8. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu zmiany planu miejscowego.

Na terenie objętym niniejszą zmianą planu zmienia się przeznaczenie terenu 1U na teren 2UE (teren usług edukacji), zmienia się przeznaczenie fragmentu terenu 27 MN/U obejmującego działkę nr 1094 na teren 1UE oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404) zmienia się nazewnictwo terenu 1Uo na teren 1UE. Niniejsza zmiana planu ma na celu umożliwienie budowy sali sportowej. Uchwała zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza nowe brzmienie w: §5 pkt 12, §6 pkt 2, §8 pkt 2 lit. b, §15 ust. 1 pkt 8, §17 pkt 1, §18 ust.1 i §19.

9. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt zmiany planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....
Wójt Gminy Reńska Wieś