Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów na południe od torów kolejowych

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. 2026 poz. 538 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów na południe od torów kolejowych.
Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXIV/147/2025 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 17 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów na południe od torów kolejowych, zwanego dalej projektem zmiany 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) krajobrazów wymagających ukształtowania;
2) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
3) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) potrzeby określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Integralnymi częściami zmiany planu są załączniki do uchwały:

1) 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 1;
2) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 2.

Projekt zmiany planu został opracowany na podstawie ustaleń planu ogólnego gminy Reńska Wieś, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/203/2026 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 28 sierpnia 2026 r., zwanego dalej planem ogólnym.

Ustalenia projektu zmiany planu są zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

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 zawarte w uchwale obowiązującego planu. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz w §7 uchwały obowiązującego planu;
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez spójne ustalenia uwzględniające zrównoważony rozwój, zawarte w uchwale obowiązującego planu;
3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §8 i §10 uchwały obowiązującego planu;

4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez regulacje zawarte w §16 uchwały obowiązującego planu;
5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zwarte w §11 uchwały obowiązującego planu;
6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §16 uchwały obowiązującego planu;
7) walorów ekonomicznych przestrzeni – dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, została ustalona opłata planistyczna;
8) prawa własności – ustalone w obowiązującym planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - w granicach zmiany planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §16 uchwały obowiązującego planu;
10) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §16 uchwały obowiązującego planu;
11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §16 uchwały obowiązującego planu. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu. Po umieszczeniu w dniu 14 kwietnia 2026 r. ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie do dnia 6 maja 2026 r. nie wpłynęły żadne wnioski osób fizycznych. Po rozpatrzeniu wniosków instytucji, kolejno projekt został opublikowany na stronie BIP Gminy i przekazany do zaopiniowania i uzgodnień. W dniu 22 września 2026 r. umieszczono w lokalnej prasie, na stronie BIP Gminy i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Reńska Wieś ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego w dniach od 22 września 2026 r. do 20 października 2026 r. W dniu 9 października 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte online 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 20 października 2026 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag;
13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu;
14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje zawarte w §16 uchwały obowiązującego planu;
15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez regulacje zawarte w §16 uchwały obowiązującego planu;
16) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – §30 uchwały obowiązującego planu.

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 i uwag 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 obowiązującego planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa, poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby projektu zmiany planu została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami.

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - nie dotyczy zakresu projektu zmiany planu;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w projekcie zmiany planu nie wyznacza się nowych terenów z zabudową mieszkaniową;
3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie dotyczy zakresu projektu zmiany planu;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
   a) 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. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – w zmianie planu nie wyznaczano terenów nowej zabudowy mieszkaniowej;
   b) 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 – w zmianie planu nie wyznaczano terenów nowej zabudowy mieszkaniowej.

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 dniu 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. Analiza wykazała potrzebę aktualizacji miejscowych planów, bez konieczności sporządzania nowego Studium.

W związku z reformą planistyczną oraz wejściem w życie planów ogólnych, Rada Gminy Reńska Wieś podjęła uchwałę Nr X/65/2025 z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Reńska Wieś. W projekcie planu ogólnego uwzględniono ustalenia obowiązujących planów miejscowych oraz wprowadzono niezbędne aktualizacje, m.in. dotyczące korekty dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy, zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

Niniejsza zmiana planu umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych w zakresie usług i produkcji, co przyniesie wpływ do budżetu 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 w dniu 14 kwietnia 2026 r. 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 zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności we wskazanym terminie, tj. do 6 maja 2026 r. nie wpłynęły żadne wnioski osób fizycznych. Wpłynęły natomiast wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając otrzymane wnioski został przygotowany projekt zmiany planu, który opublikowano na stronie BIP gminy. Następnie plan przekazano do zaopiniowania/uzgodnienia przez instytucje, zgodnie z ich właściwością. W dniu 22 września 2026 r. zamieszczono ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP gminy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Reńska Wieś, o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu zmiany planu. W trakcie konsultacji społecznych, które miały miejsce w dniach od 22 września 2026 r. do 20 października 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte online na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu zmiany planu miejscowego. Następnie projekt przekazano do uchwalenia.

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

Obszar objęty projektem zmiany planu znajduje się w gminie Reńska Wieś, w obrębie ewidencyjnym Pociękarb. Na terenie objętym zmianą planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów na południe od torów kolejowych, przyjęty uchwałą Nr X/66/2025 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 29 stycznia 2025 r. Projekt zmiany planu dotyczy wyłącznie części tekstowej planu i zakłada zwiększenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy na terenach 1-6P/U z obecnych 15 m do 30 m.

Projekt zmiany planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

9.Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.), a projekt zmiany planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

…….…….

Wójt Gminy Reńska Wieś