

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Wiśniew  
z dnia .....

### **w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew**

Projekt zmiany studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr LXVI/427/2023 Rady Gminy Wiśniew z dnia 13 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiśniew, nazwanej w procedurze zmianą studium.

Zmiana dotyczy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew przyjętego Uchwałą Nr XXVI/175/2020 Rady Gminy Wiśniew z dnia 29 października 2020 r.

Zmiana dotyczy terenu położonego przy ul. Ogrodowej w miejscowości Wiśniew, o powierzchni ok. 24 ha, a także wprowadzenia strefy ochronnej terenu zamkniętego w resorcie obrony narodowej. Realizując zapisy art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2023 r. poz. 633) zaktualizowano również udokumentowane złoża kopalin wraz z terenami i obszarami górniczymi.

Procedura planistyczna została zainicjowana w związku z wnioskiem inwestora o przeprowadzenie procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. ew. nr 130, 131, 132, 133, 135/1, 134, 135/2, 136, 137, 138, 139 położonych w obrębie Wiśniew. W celu uwzględnienia wniosku pod względem określenia standardów kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu konieczne było wprowadzenie zmian do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew. Ponadto do Urzędu Gminy Wiśniew wpłynął wniosek Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji z dnia 7 grudnia 2022 r. o ustalenie i wprowadzenie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej stanowiącego kompleks wojskowy oznaczony numerem porządkowym 136 w Załączniku nr 1 do Decyzji Nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz.Urz.MON.2022.92).

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się m.in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu. Celem opracowania niniejszej zmiany jest dokonanie modyfikacji ustaleń obowiązującego studium, w szczególności poprzez określenie nowych sposobów zagospodarowania w obrębie wskazanych obszarów. Omawiana zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni, a także przyczyni się do poprawnego funkcjonowania terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

Zgodnie z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę przedstawionych w części A, w rozdziale X.7 maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną oraz zabudowę usługową jest większe niż chłonność dostępnych obszarów w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o tych funkcjach. Uchwalone w 2020 r. studium zgodnie z bilansem terenów wskazało w rejonie ul. Ogrodowej w obrębie Wiśniew tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług (PU). Zmiana studium nie wskazuje nowych terenów budowlanych, a jedynie poprzez wyznaczenie terenu PU1 wprowadza zmiany w standardach kształtowania zabudowy i zasadach zagospodarowania terenu. W związku z powyższym należy uznać, że kierunek zmiany przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą studium jest zgodny z wynikami analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Wiśniew.

Projekt zmiany studium sporządzono z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

- 1) Rada Gminy Wiśniew podjęła Uchwałę Nr LXVI/427/2023 z dnia 13 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiśniew;
- 2) 17 lipca 2023 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków w terminie do 10 sierpnia 2023 r.;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium;
- 4) sporządzono ujednoczony projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu zmiany studium;
- 6) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany Studium,
- 7) wprowadzono do projektu zmiany studium korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew.