

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH  
ŁŁOWA, RUDA I MARYNIN, GMINA RUDA-HUTA**

stosownie do wymogu art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Łłowa, Ruda i Marynin, gmina Ruda-Huta opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXXVI/216/2022 Rady Gminy Ruda-Huta z dnia 15 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Łłowa, Ruda i Marynin, gmina Ruda-Huta.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi tj. prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Niniejszy projekt planu miejscowego opracowany został dla obszarów, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczałyby tereny pod zabudowę. Sporządzany plan stanowi częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ruda-Huta przyjętego uchwałą Nr VII/45/2007 Rady Gminy Ruda-Huta z dnia 29 czerwca 2007 roku wyznaczającego grunty pod zalesienia oraz tereny lasów.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruda-Huta, przyjętym uchwałą Nr XXXII/116/2005 Rady Gminy Ruda-Huta dnia 31 stycznia 2005 roku i zmienionym uchwałą Nr ..... Rady Gminy Ruda-Huta z dnia ..... 2023 r.

Projekt miejscowego planu obejmuje dwa odrębne obszary wyodrębnione granicami opracowania planu. Obszary te położone są w obrębach ewidencyjnych Łłowa i Ruda oraz Marynin. Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania obszary objęte planem pełnią przede wszystkim funkcję rolniczą. Pierwszy z obszarów położony w granicach obrębów Łłowa i Ruda obejmuje głównie użytki zielone – łąki i pastwiska, tereny zakrzaczeń i zadrzewień oraz urządzeń melioracji wodnych – rowy melioracyjne. Ponadto w jego granicach znajduje się teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także fragmenty lasów oraz układ komunikacyjny, na który składają się drogi gminne i wewnętrzne. Z kolei drugi obszar położony w obrębie Marynin stanowi wyłącznie teren upraw rolnych, w granicach którego znajdują się urządzenia melioracji wodnych – rowy melioracyjne. Obszary objęte planem charakteryzują się zróżnicowanymi, w tym w części niekorzystnymi warunkami geologiczno-inżynierskimi dla lokalizacji inwestycji budowlanych. Dotyczy to przede wszystkim obszaru obejmującego obręby Łłowa i Ruda, gdzie na znacznej części obszaru występuje wysoki poziom wód gruntowych z lokalnymi obniżeniami terenowymi. Występują tu również gleby organiczne.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podstawowym projektowanym przeznaczeniem terenów są tereny produkcji oraz obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – elektrowni słonecznych. W odniesieniu do istniejącego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów leśnych oraz gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych w Studium utrzymuje się ich przeznaczenie zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem.

Podsumowując, głównym celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę o funkcji produkcyjnej, w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – elektrowni słonecznych. Uzupełnieniem wyznaczanych powyższych terenów w planie są enklawy lasów, tereny rolnicze z zakazem zabudowy, teren wód śródlądowych, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z otaczającym go terenem zieleni urządzonej oraz układ komunikacyjny oparty o drogi gminne, a także drogi wewnętrzne.

Celem sporządzenia planu jest wyznaczenie terenów inwestycyjnych, których zagospodarowanie powinno wpływać na rozwój społeczno-gospodarczy gminy.

Ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia i sposobów użytkowania terenów uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym w szczególności interes publiczny wynikający z udostępnienia terenów pod rozwój inwestycji budowlanych o charakterze mającym istotny wpływ na rozwój gospodarczy. Projekt planu wprowadza przejrzyste reguły i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Projektowane lokalizacje funkcji terenów uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Sporządzenie projektu miejscowego planu poprzedzone było analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy dokonaną na etapie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

Skutki oddziaływania planu na środowisko, w przypadku realizacji jego ustaleń, przeanalizowane zostały w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenia: przeznaczenie terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, form i gabarytów obiektów budowlanych.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.: zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, a także poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z zagospodarowywaniem terenów. W szczególności w planie miejscowym uwzględniono występowanie, zarówno w jego granicach, jak i sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych wpływając na ich ochronę przed zmianą sposobu użytkowania takich gruntów. Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu występujące grunty rolne III klasy bonitacyjnej przeznaczone zostały pod funkcję rolniczą z zakazem zabudowy, a istniejących enklawy gruntów leśnych oraz zadrzewień uzyskały przeznaczenie leśne.

W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego. W granicach planu znajdują się stanowiska archeologiczne wskazane na podstawie AZP (Archeologiczne Zdjęcia Polski) i wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w stosunku do których plan ustanawia strefy ochrony archeologicznej. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez powołanie się na przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym nakazującymi podjęcie stosownych działań w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, a także w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z lokalizacji linii elektroenergetycznych. W odniesieniu do istniejącej w granicach planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan miejscowy zwiera rozwiązanie w postaci wprowadzenia wokół zabudowy zieleni urządzonej mającej na celu ograniczenie potencjalnych oddziaływań negatywnych terenów sąsiednich przeznaczonych pod lokalizację funkcji produkcyjnej.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez określenie w planie funkcji i zasad zagospodarowania terenów biorąc pod uwagę ich położenie względem dróg i sieci infrastruktury technicznej. Plan realizuje cel wprowadzenia możliwości lokalizacji funkcji produkcyjnej przede wszystkim z zakresu fotowoltaiki, na terenach predysponowanych do jej rozwoju, przede wszystkim z uwagi na istniejące zasoby środowiskowe i ograniczone wykorzystanie dotychczasowych terenów o funkcji rolniczej. Ustalenia planu nie wywołują istotnych bezpośrednich potrzeb w zakresie rozbudowy publicznej sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych. Inwestycje infrastrukturalne służące uzbrojeniu i zagospodarowaniu poszczególnych terenów będą realizowane głównie przez Inwestorów, z ograniczonym udziałem gminy. Z tego względu zakłada się, iż nie nastąpi znaczący wzrost wydatków budżetu gminy na budowę infrastruktury, która wynikałaby z ustaleń planu. Miejscowy plan opracowany został ze szczególnym zwróceniem uwagi na korzyści ekonomiczne dla gminy. Zagospodarowanie wskazywanych w planie terenów wpływać będzie w istotny sposób na zwiększenie dochodów do budżetu gminy, z tytułu podatku od nieruchomości oraz budowli. Po uchwaleniu planu nie przewiduje się wypłat odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Prawo własności w miejscowym planie zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenów i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie ze składanymi wnioskami przez właścicieli nieruchomości i potencjalnych inwestorów, a także

sygnalizowaną ich wolą, wyrażaną w poszczególnych etapach sporządzania projektu planu. Plan realizuje prawo do zabudowy poszczególnych nieruchomości w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają jej rozbudowy także w przypadku zaistnienia takich potrzeb w przyszłości.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnej. W granicach planu dopuszczono lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W granicach planu nie przewiduje się poza poszerzeniami istniejących dróg gminnych lokalizację nowej gminnej infrastruktury drogowej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez informowanie społeczeństwa o podejmowanych poszczególnych czynnościach formalno-prawnych sporządzania planu i możliwości składania wniosków i uwag do projektowanego dokumentu, poprzez takie czynności, jak: ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Ruda-Huta, realizowanymi zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w trybie dostępu do informacji publicznej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając zasady oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wazono interes publiczny i interes prywatny mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni.

Ustalenia planu nie wpływają na istniejący układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjną obszarów opracowania planu, na który składają się istniejące drogi gminne oraz drogi wewnętrzne. Wyznaczone funkcje terenów nie ingerują w istniejące rozwiązania dotyczące obsługi komunikacyjnej nieruchomości. Nie przewiduje się, aby projektowane nowe funkcje wpływały na zwiększenie transportochłonności poszczególnych obszarów.

Przyjęte rozwiązania projektowe nie obejmują rozwiązań odnoszących się do infrastruktury transportu publicznego i nie będą także wpływać na funkcjonowanie publicznego transportu zbiorowego.

Wyznaczone w planie tereny o określonym przeznaczeniu, wskazane zostały w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym to przyjęto rozwiązania uwzględniające optymalne lokalizacje poszczególnych funkcji, biorąc pod uwagę ich położenie względem innych terenów,

istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, a także uwarunkowań środowiskowych, w tym przyrodniczych.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami opracowanego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym* dokumentu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ruda-Huta w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

Obszar opracowania planu dotyczy fragmentów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ruda-Huta przyjętego Uchwałą Nr VII/45/2007 Rady Gminy Ruda-Huta z dnia 29 czerwca 2007 r. Plan ten dotyczy wyłącznie wyznaczenia na obszarze gminy lasów oraz przeznaczenia gruntów pod zalesienie. Nie dotyczy zatem problematyki wyznaczenia terenów inwestycyjnych przeznaczających tereny pod zabudowę.

Przygotowany projekt miejscowego planu wpisuje się we wnioski zawarte w analizie, wskazujące na:

- brak na obszarze gminy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeznaczających tereny pod zabudowę, co nie sprzyja prowadzeniu racjonalnej i uporządkowanej polityki przestrzennej w gminie, gdyż stosowane narzędzia kształtowania przestrzeni w postaci decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów nie gwarantują rozwoju zabudowy zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego,
- konieczność uwzględniania możliwości finansowych budżetu gminy w działaniach dotyczących opracowywania dokumentów planistycznych i opracowywania planów, które wynikać powinny przede wszystkim z potrzeby lokalizacji inwestycji o dużym znaczeniu społeczno-gospodarczym.

Ponadto sporządzony projekt planu miejscowego wpisuje się w wymienione w analizie wnioski będące wyzwaniem z zakresu planowania przestrzennego stanowiące o konieczności budowy atrakcyjnej oferty inwestycyjnej dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań gospodarczych gminy.

Zakres miejscowego planu dotyczy wyznaczenia terenów o funkcji produkcyjnej, w tym przed wszystkim produkcji energii z odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznych i w związku z powyższym nie obejmuje rozwiązań służących zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów w ramach realizacji koncepcji projektowania uniwersalnego.

Sporządzenie planu stanowi dostosowanie przeznaczenia terenów do kierunków zmian w polityce przestrzennej i w przeznaczeniu terenów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ruda-Huta.

## **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ustalenia planu wywołują określone skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu. Wskazywane w planie funkcje terenów będą skutkować realizacją przez samorząd gminy określonej infrastruktury technicznej. Jednakże z uwagi na planowane funkcje produkcyjne terenów i ich własność zakłada się, że infrastruktura techniczna będzie realizowana przede wszystkim przez Inwestorów, tym samym samorząd gminy będzie ponosił ograniczone nakłady finansowe na jej budowę. Wyjątkiem mogą być wskazywane poszerzenia istniejących dróg publicznych gminnych. Obszary objęte miejscowym planem obsługiwane są z istniejących dróg publicznych ale także poprzez ogólnodostępne drogi wewnętrzne stanowiące własność gminy Ruda-Huta. W związku z powyższym, skutkiem uchwalenia planu mogą być inwestycje drogowe na przebiegu istniejących dróg wewnętrznych stanowiących własność gminy. W odniesieniu do wyznaczonego w planie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie przewiduje się budowy nowej gminnej infrastruktury technicznej, tym samym ustalenia planu nie będą wywoływać kosztów dla budżetu gminy związanych bezpośrednio z przedmiotowym terenem.

Ponadto, nie przewiduje się, aby skutkiem przyjęcia planu były zwiększone nakłady finansowe gminy na cele związane ze zwiększeniem bezpieczeństwa oraz ochroną środowiska. Uchwalenia planu będą natomiast generowały dochody do budżetu gminy, pochodzące przede wszystkim z podatków od nieruchomości gruntowych, budowli i z podatków związanych z działalnością gospodarczą, a także z opłat planistycznych, w przypadku sprzedaży przez właścicieli nieruchomości, których wartość w wyniku uchwalenia planu wzrośnie oraz opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu.

**Wójt Gminy Ruda-Huta**