

Uchwała Nr
Rady Gminy Obsza
z dnia 2026 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza,
zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Obsza Nr XXI/108/04 z dnia 7 grudnia 2004 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 14 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVIII/112/26 Rady Gminy Obsza z dnia 25 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Obsza Nr XXI/108/04 z dnia 7 grudnia 2004 r., **Rada Gminy Obsza** stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Obsza Nr XXI/108/04 z dnia 7 grudnia 2004 r., nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, przyjętego Uchwałą nr XXXI/137/2001 Rady Gminy Obsza z dnia 28 grudnia 2001 r. oraz zmienionego uchwałami Nr XXIII/85/2008 Rady Gminy Obsza z dnia 20 października 2008 r., Nr V/23/19 Rady Gminy Obsza z dnia 27 lutego 2019 r. oraz Nr XXXV/232/22 Rady Gminy Obsza z dnia 8 września 2022 r., i **uchwała, co następuje:**

§1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Obsza Nr XXI/108/04 z dnia 7 grudnia 2004 r., zwaną dalej „zmianą planu”.
2. Zmiana planu polega na wprowadzeniu zmian w treści uchwały Nr XXI/108/04 Rady Gminy Obsza z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, w zakresie określonym w § 2 niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.

1. W uchwale Nr XXI/108/04 Rady Gminy Obsza z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza wprowadza się następujące zmiany:
 - 1) **§ 7 ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:**

„3) na terenach A23R, B1R – B5R, B53R – B56R, B71R, B72R, B74R, C1R – C4R, C12R, C13R, C22R – C24R, C26R, C27R, C30R – C32R, C37R – C40R, C43R, C48R, C49R, C61R, C62R, C77R – C84R, C87R – C90R, C111R, C112R, C114R – C116R, C121R – C125R, C130R – C132R, C135R – C151R, C155R, C157R, C160R, C161R, D1R – D3R, D5R – D7R, D9R, D11R, D37R, D39R, E5R – E10R, F1R – F8R, F11R, F13R – F15R, F26R, F27R, F32R, F33R, F68R, F70R, F72R – F75R, F80R, F81R, F83R, F84R, F103R, F104R, F112R, F114R, F116R, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile ich realizacja nie będzie powodować konieczności wyłączenia gruntów rolnych klasy I-III z produkcji rolniczej;”;
 - 2) **w § 7 ust. 1 po pkt 3 dodaje się pkt 3a, 3b, 3c, 3d, 3e i 3f w brzmieniu:**

„3a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, nie będących budynkami, służących dla

potrzeb rolnictwa, w tym silosów, na terenach:

- a) C12R, C13R, C22R – C24R, C26R, D1R, D2R, D6R, D7R, D9R, D11R, E5R – E10R, F1R, F5R, F11R, F13R – F15R, F26R – F28R, F32R, F33R, F68R, F70R, F72R – F75R, F80R, F81R w odległości do 500m od osi jezdni dróg powiatowych nr 2953L, 2956L oraz dróg gminnych nr 115167L, 109551L,
 - b) A13R, A15R, A16R, A19R, A23R, A37R, B1R – B5R, B53R – B56R, B68R, B71R, B72R, B74R, C111R, C112R, C115R, C116R, C122R, C130R – C132R, C135R – C151R, C155R, C157R, C161R, F103R, F104R w odległości do 500m od osi jezdni drogi wojewódzkiej nr 863, drogi powiatowej nr 2954L oraz dróg gminnych nr 109550L, 109552L, 109556L, 109558L, 115173L;
- 3b) Maksymalna dopuszczalna wysokość obiektów, o których mowa w pkt 3 i 3a: 15 m;
- 3c) Dla założenia dworsko-ogrodowego w Zamchu, figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, ustala się, że lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie C125R, nie może generować przekształcania pozostałości naturalnego ukształtowania terenu założenia ujętego w ewidencji;
- 3d) Dla stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr C/106, położonego na terenie C111R, ustala się, że wszelkie roboty inwestycyjne w obrębie stanowiska archeologicznego muszą być realizowane wg przepisów odrębnych;
- 3e) Na obszarze stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków oraz w najbliższym sąsiedztwie tego zabytku obowiązują ustalenia §7 ust. 1 pkt 3 Uchwały Nr XXI/108/04 Rady Gminy Obsza z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, w tym wyklucza się wprowadzanie masztów i innych obiektów budowlanych, niebędących budynkami, służących potrzebom rolnictwa, np. silosów;
- 3f) Na obszarze stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencjach istnieje obowiązek prowadzenia prac ziemnych i realizacji zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne, na podstawie przepisów odrębnych;”;
2. Pozostałe ustalenia oraz załączniki do uchwały Nr XXI/108/04 Rady Gminy Obsza z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, nie ulegają zmianie.

§3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obsza.

§4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Obsza

.....

Załącznik nr 1

do uchwały Nr
Rady Gminy Obsza
z dnia r.

**Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art.
67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.)**

Przewodniczący Rady Gminy Obsza

.....

Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Obsza Nr XXI/108/04 z dnia 7 grudnia 2004 r. przystąpiono na podstawie uchwały Nr XVIII/112/26 Rady Gminy Obsza z dnia 25 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obsza, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Obsza Nr XXI/108/04 z dnia 7 grudnia 2004 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), stworzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Obsza do uchwalenia. Przedmiotową zmianę planu miejscowego uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Celem uchwalenia zmiany planu jest umożliwienie lokalizacji obiektów budowlanych na terenach rolniczych. Obecne zapisy planu miejscowego wykluczają lokalizację jakichkolwiek obiektów budowlanych na tych terenach. Przewidziane rozwiązania projektowe będą się mieścić w ramach, jakie wyznacza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Obsza, przyjęte Uchwałą nr XXXI/137/2001 Rady Gminy Obsza z dnia 28 grudnia 2001 r. oraz zmienione uchwałami Nr XXIII/85/2008 Rady Gminy Obsza z dnia 20 października 2008 r., Nr V/23/19 Rady Gminy Obsza z dnia 27 lutego 2019 r. oraz Nr XXXV/232/22 Rady Gminy Obsza z dnia 8 września 2022 r.

A. Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – wprowadzone w przedmiotowej zmianie planu miejscowego zapisy nie spowodują kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – wprowadzone w przedmiotowej zmianie planu miejscowego zapisy nie wpłyną na walory architektoniczne i krajobrazowe.
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów; ustalenia planu utrzymują zakazy dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zapisy dotyczące ochrony przyrody,
- d. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowej zmiany planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu zmiany planu,
- e. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej,
- f. prawo własności – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowej zmiany planu miejscowego zostały uwzględnione istniejące podziały geodezyjne i własności,
- g. walory ekonomiczne przestrzeni – ustalone w zmianie planu przeznaczenie i zasady zagospodarowania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni. Uchwalenie zmiany planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu poprzez dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych na terenach rolniczych.

Zmiana obowiązującego planu miejscowego nie ma wpływu na uwzględnienie w nim pozostałych wymagań, walorów i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy.

1. Wymogi 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.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

Zarówno projekt zmiany planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

2. Wymogi art. 1 ust. 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

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 niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

W niniejszej uchwale w sprawie zmiany planu miejscowego wprowadzone:

1) zmiany nie wpływają na transportochłonność układu przestrzennego;

2) zmiany nie wpływają na możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zmiany nie wpływają na rozwiązania przestrzenne w zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów;

4) obszary, dla których sporządzony został projekt zmiany planu stanowią część zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

B. Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich

sporządzania.

W gminie Obsza nie było dotychczas uchwalanej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

C. Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja zmiany miejscowego planu nie wpłynie na budżet gminy.