

BURMISTRZ ŁĘCZNEJ

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŁĘCZNA**

USTALENIA ZMIANY PLANU

SIERPIEŃ, 2024

PROJEKTANCI PLANU

mgr Janusz Komenda

dr inż. Ilona Morawska
mgr Magdalena Zalaśńska

OPRACOWANIE GRAFICZNE

mgr Magdalena Zalaśńska

**Uchwała Nr/...../2024
Rady Miejskiej w Łęcznej
z dnia 2024 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Łęczna**

Na podstawie art. 20, ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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) a także na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.), Rada Miejska w Łęcznej po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczna przyjętego uchwałą Nr XXIV/124/2016 Rady Miejskiej w Łęcznej z dnia 31 sierpnia 2016 roku, zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/250/2021 Rady Miejskiej w Łęcznej z dnia 30 listopada 2021 roku uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczna w zakresie objętym uchwałą Nr LXXIX/438/2023 Rady Miejskiej w Łęcznej z dnia 28 listopada 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczna.

§ 2.

W uchwale nr XL/217/2017 Rady Miejskiej w Łęcznej z dnia 15 listopada 2017 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczna (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 5586 z 28 grudnia 2017 roku), zmienionej uchwałą nr XLVIII/258/2018 Rady Miejskiej w Łęcznej z dnia 20 czerwca 2018 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczna (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 3374 z 13 lipca 2018 roku), zmienionej uchwałą nr LXI/354/2022 Rady Miejskiej w Łęcznej z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczna (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego poz. 6894 z 21 grudnia 2022 roku) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 4, ust. 1, pkt 8 otrzymuje brzmienie:
„8) **wysokości zabudowy:**
 - a) w przypadku wszystkich terenów objętych niniejszym planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U i 38U – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynków liczony jako średnia arytmetyczna z dwóch pomiarów w najniższym i najwyższym punkcie obrysu budynku przy gruncie do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych, w przypadku dachów pogrążonych do najwyżej położonego punktu attyki lub zewnętrznej krawędzi dachu,
 - b) w przypadku terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U i 38U – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem kolumny, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowl;”;
- 2) w § 4, w pkt 22 na końcu zdania kropkę zastępuje się średnikiem oraz dodaje się:

- a) pkt „23” o następującym brzmieniu:
„23) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;”;
- b) pkt „24” o następującym brzmieniu:
„24) **powierzchni kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów;”;
- c) pkt „25” o następującym brzmieniu:
„25) **kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle;”;
- d) pkt „26” o następującym brzmieniu:
„26) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;”;
- e) pkt „27” o następującym brzmieniu:
„27) ustalenia zawarte w pkt 23 - 26 dotyczą wyłącznie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U i 38U.”;
- 3) w § 5, ust. 3, po pkt 2 dodaje się pkt „2a” o następującym brzmieniu:
„2a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (1MW-U);”;
- 4) w § 5, ust. 3, pkt 11 otrzymuje brzmienie:
„11) UP – tereny usług publicznych (od 1UP do 4UP oraz od 6UP do 11UP);
- 5) w § 6, ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. Obowiązuje:
a) w przypadku wszystkich terenów objętych niniejszym planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U i 38U, zachowanie minimalnych, maksymalnych i nieprzekraczalnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu takich jak: powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, zarówno w stosunku do terenu inwestycji, jak i dla całości wyodrębnionego terenu posiadającego unikalne oznaczenie cyfrowo-literowe nadane zgodnie z § 5 ust. 2 i 3,
b) w przypadku terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U i 38U, zachowanie minimalnych, maksymalnych i nieprzekraczalnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu takich jak: udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, zarówno w stosunku do terenu inwestycji, jak i dla całości wyodrębnionego terenu posiadającego unikalne oznaczenie cyfrowo-literowe nadane zgodnie z § 5 ust. 2 i 3.”;
- 6) w § 18, ust. 3, pkt 3 otrzymuje brzmienie:
„3) wprowadza się zakaz budowy nowych zjazdów na drogę krajową oznaczoną symbolem 1KDGP, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 38U, dla którego obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;”;
- 7) w § 18, ust. 3, pkt 4 otrzymuje brzmienie:
„4) obsługa komunikacyjna terenów przylegających do drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KDGP wyłącznie poprzez drogi publiczne niższych klas oraz drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;”;
- 8) w § 18, ust. 3, pkt 5 otrzymuje brzmienie:
„5) dopuszcza się inną, niż opisana w pkt 1, obsługę komunikacyjną działek budowlanych w przypadku wydzielenia działek dojazdowych do dróg publicznych (za wyjątkiem drogi krajowej 1KDGP, z zastrzeżeniem pkt 3), dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych

- oraz w przypadku ustanowienia nowych możliwości ich obsługi komunikacyjnej w drodze czynności cywilno-prawnych.”;
- 9) w § 26, pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu U, U/MN, P/U, KU4, MW-U – 30%.”;
- 10) po § 28 dodaje się „§ 28a” o następującym brzmieniu:
„§ 28a.
1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MW-U)**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące klasy przeznaczenia uzupełniającego:
1) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
3) tereny parkingu;
4) tereny garażu;
5) tereny zieleni naturalnej;
6) tereny zieleni urządzonej.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się następującą klasę przeznaczenia: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu MW-U:
1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością realizacji remontów oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 2,2;
3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
6) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe, w tym miejsca parkingowe i stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z § 22 niniejszej uchwały.
5. W terenie MW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) budynki mogą być realizowane jako jednofunkcyjne lub wielofunkcyjne;
2) wysokość zabudowy nie większa niż 18,0 m;
3) maksymalna szerokość elewacji frontowej nowych budynków nie większa niż 100 m;
4) dachy nowych oraz rozbudowywanych, przebudowywanych i nadbudowywanych budynków należy wznosić jako dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 10° do 55° z dopuszczeniem dachów łukowych lub płaskich;
5) dla budynków gospodarczych, małych obiektów handlowych i garaży dopuszcza się ponadto stosowanie dachów jednospadowych (pulpitowych);
6) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
7) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami i oknami połaciowymi.
8) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu.”;
- 11) w § 36, w ust. 2, wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„Przeznaczenie podstawowe dla terenów od 1U do 37U.”;
- 12) w § 36, w ust. 3, wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„Przeznaczenie dopuszczalne dla terenów od 1U do 37U.”;
- 13) w § 36, po ust. 3, dodaje się:

- a) ust. „3a” o następującym brzmieniu:
„3a. Dla terenu 38U ustala się następujące klasy przeznaczenia uzupełniającego:
1) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
3) tereny parkingu;
4) tereny zieleni naturalnej;
5) tereny zieleni urządzonej.”
- b) ust. „3b” o następującym brzmieniu:
„3b. W terenie 38U wyklucza się następującą klasę przeznaczenia: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego.”;
- 14) w § 36, ust. 4, pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust. 3 pkt 6 i 7, w terenach od 1U do 37U, nie mogą obejmować więcej niż 50 % powierzchni danego terenu;”;
- 15) w § 36, ust. 4, pkt 3, lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) 50 % dla terenów 3U, od 24U do 37U.”;
- 16) w § 36, ust. 4, po pkt 3 dodaje się pkt „3a” o następującym brzmieniu:
„3a) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50 % powierzchni działki budowlanej w terenie 38U.”;
- 17) w § 36, ust. 4, pkt 4 otrzymuje brzmienie:
„4) intensywność zabudowy w terenach od 1U do 37U: od 0,05 do 1,8;”;
- 18) w § 36, ust. 4 po pkt 4 dodaje się:
a) pkt „4a” o następującym brzmieniu:
„4a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w terenie 38U nie większa niż 1,8;”;
b) pkt „4b” o następującym brzmieniu:
„4b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w terenie 38U nie mniejsza niż 0,05;”;
- 19) w § 36, ust. 5, w pkt 2, wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„maksymalna wysokość zabudowy obiektów użytkowania podstawowego w terenach od 1U do 37U nie może przekraczać;”;
- 20) w § 36, ust. 5, po pkt 2 dodaje się pkt „2a” o następującym brzmieniu:
„2a) maksymalna wysokość zabudowy w terenie 38U nie może przekraczać:
a) 12 m dla budynków,
b) 12 m dla budowli nie będących reklamami;”;
- 21) w § 36, ust. 5, w pkt 3, wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej i garaży w terenach od 1U do 37U nie może przekraczać;”;
- 22) w § 37, ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP – tereny usług publicznych** (od 1UP do 4UP i od 6UP do 11UP).”;
- 23) w § 37, ust. 3, pkt 9 otrzymuje brzmienie:
„9) w terenie 6UP dopuszcza się ponadto obiekty usług publicznych i komercyjnych połączone z funkcją mieszkalną.”;
- 24) w § 37, ust. 5, pkt 2 uchyla się lit. e.

§ 3.

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny, rysunek zmiany planu „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu” w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,

- które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łęcznej.

§ 5.

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