

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W PROJEKCIE ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
ŁĘCZNA, OPRACOWANEJ ZGODNIE ZE WSKAZANIAMI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŁĘCZNA UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXIV/124/2016 RADY
MIEJSKIEJ W ŁĘCZNEJ Z DNIA 31 SIERPNIĄ 2016 ROKU, ZMIENIONEGO
UCHWAŁĄ NR XXXVIII/250/2021 RADY MIEJSKIEJ W ŁĘCZNEJ Z DNIA 30
LISTOPADA 2021 ROKU, ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR VI/29/2024 RADY
MIEJSKIEJ W ŁĘCZNEJ Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2024 ROKU**

Poniższe „Uzasadnienie” zostało przygotowane w związku z potrzebą spełnienia wymogów prawnych wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.). Zgodnie z art. 15 ust. 1 przedmiotowej ustawy „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”.*

Poniżej przedstawiono sposób uwzględnienia wyżej wymienionych elementów.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczna został opracowany zgodnie z podjętą przez Radę Miejską w Łęcznej Uchwałą Nr VI/31/2024 z dnia 24 września 2024 roku w sprawie **przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczna** oraz został przekazany Radzie Miejskiej w Łęcznej, celem uchwalenia zmiany planu.

Przedmiotowa zmiana planu dotyczy dopuszczenia w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej funkcji usługowych, dla obszarów obejmujących tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW4 i 2MW4. W obecnie obowiązującym planie miejscowym tereny te są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W zmianie planu dopuszczono w tych terenach realizację funkcji usługowych wyłącznie w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej za wyjątkiem dodatkowego dopuszczenia realizacji małych obiektów budowlanych z zakresu usług handlu o powierzchni użytkowej do 20 m².

1. Odnosnie art. 15, ust. 1, pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4”.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w art. 1 ust. 2-4 zawarto następujące wymogi:

ust 2: W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) *wymagania ładui przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
- 1a) *potrzeby zrównoważonego rozwoju;*

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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.

ust. 4. 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;
- 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. z 2019 r. poz. 1443), 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 przedmiotowej zmianie planu, wymogi zawarte w ust. 2, pkt 1 - 15 zostały uwzględnione w ustaleniach zmiany planu:

- *wymagania ład przestrzennego w tym urbanistyki i architektury* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 6 oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów, dotyczących zasad zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy a także zapewnione są poprzez ustalenia projektu zmiany planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy;
- *potrzeby zrównoważonego rozwoju* – uwzględniono w obecnie obowiązującym planie;
- *walory architektoniczne i krajobrazowe* - ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 11 i w § 17 oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów, dotyczących zasad zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy a także zapewnione są poprzez ustalenia projektu zmiany planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy;
- *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 11, § 12 i § 13 oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów dotyczących przeznaczenia oraz zasad ich zagospodarowania;
- *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w rozdziale 3 *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej, zabytków i krajobrazu* oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów dotyczących zasad zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy, przy czym na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki czy dobra kultury współczesnej;
- *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 6, w § 10 i w § 22 oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów dotyczących zasad ich zagospodarowania;
- *walory ekonomiczne przestrzeni* – uwzględniono poprzez odpowiednie ustalenia zmiany planu;
- *prawo własności* – uwzględniono poprzez wzięcie pod uwagę istniejącego stanu zagospodarowania terenów 1MW4 i 2MW4 oraz zapewnienie w toku procedury sporządzania zmiany planu możliwości udziału społeczeństwa i dostęp do informacji;
- *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* – zostały uwzględnione poprzez przedłożenie projektu zmiany planu organom właściwym do uzgadniania projektu planu (organy wojskowe, bezpieczeństwa Państwa);
- *potrzeby interesu publicznego* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji publicznych, utrzymanie i możliwość rozbudowy systemu dróg publicznych, wprowadzenie regulacji dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych;
- *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w rozdziale 5 *Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej* oraz w ustaleniach dla poszczególnych kategorii terenów;
- *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – zapewnienie informacji o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu

miejscowego oraz możliwości składania wniosków do zmiany planu poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, ogłoszenie w prasie, ogłoszenie na stronie internetowej gminy oraz ogłoszenie w BIP-ie - umożliwiono składanie wniosków do zmiany planu w postaci elektronicznej; zapewnienie informacji o konsultacjach społecznych projektu zmiany planu wraz z informacją o możliwości składania uwag do projektu zmiany planu oraz o możliwości wzięcia udziału w spotkaniu otwartym i uzyskania dodatkowych informacji w ramach dyżurów projektanta, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, ogłoszenie w prasie, ogłoszenie na stronie internetowej gminy oraz ogłoszenie w BIP-ie - w trakcie konsultacji społecznych projekt zmiany planu udostępniony był w wersji elektronicznej na stronie internetowej gminy i w BIP-ie;

- *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – dotrzymano wszystkich elementów procedury sporządzania zmiany planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym w szczególności związanych z informowaniem społeczeństwa gminy o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, możliwości składania wniosków do zmiany planu, konsultacjach społecznych projektu zmiany planu wraz z informacją o możliwości składania uwag do projektu zmiany planu oraz o możliwości wzięcia udziału w spotkaniu otwartym i uzyskania dodatkowych informacji w ramach dyżurów projektanta;
- *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 23;
- *potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska* - zagadnienia w tym zakresie nie dotyczą przedmiotowej zmiany planu;
- *potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej* ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 13 oraz w rozdziale 9 *Tereny rolne*.

W przedmiotowej zmianie planu, wymogi zawarte w ust. 3 dotyczące ważenia interesu publicznego oraz prywatnego uwzględniono poprzez umożliwienie składania wniosków do zmiany planu oraz umożliwienie składania uwag do projektu zmiany planu w trakcie konsultacji społecznych. Interes publiczny został uwzględniony w zmianie planu z jednej strony poprzez dalsze zapewnienie lokalizacji mieszkań w tym terenie a z drugiej strony poprzez zapewnienie dodatkowych warunków dla lokalizacji usług publicznych w tych terenach.

W przedmiotowej zmianie planu, nie wystąpiła przesłanka do uwzględnienia wymogów zawartych w ust. 4 ponieważ przedmiotowa zmiana planu nie była związana z wyznaczaniem terenów nowej zabudowy, a tylko ze zmianami w ustaleniach tekstowych planu w zakresie dopuszczenia funkcji usługowych w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla obszarów obejmujących tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW4 i 2MW4 (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).

2. **Odnosnie art. 15, ust.1, pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32, ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32, ust. 2”.**

Rada Miejska w Łęcznej, przystępując do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczna, nie podejmowała swojej decyzji na skutek podjętej wcześniej uchwały dotyczącej aktualności planu, ale na skutek potrzeby umożliwienia działań związanych z dalszym zagospodarowaniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW4 i 2 MW4 (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), w szczególności związanych z umożliwieniem lokalizacji różnego rodzaju działalności usługowej w ramach realizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. **Odnosnie art. 15, ust. 1, pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.**

Analiza wpływu ustaleń zmiany planu na budżet gminy dokonana została w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego (załączona do dokumentacji formalno –prawnej sporządzania zmiany planu).