

**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 SIERPNIA 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 25 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 XVII/106/2025 z dnia 27 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łęczna oraz zostanie przekazany Radzie Miejskiej w Łęcznej, celem uchwalenia zmiany planu.

Przedmiotowa zmiana planu obejmuje obszar położony w mieście Łęczna, obejmujący działkę ewidencyjną nr 767 oraz części sąsiednich działek ewidencyjnych, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 82.

Planowana zmiana ustaleń w tym obszarze obejmuje wyznaczenie terenu pod lokalizację kontenerowego układu wysokosprawnej kogeneracji gazowej do produkcji ciepła i energii elektrycznej zapewniającego produkcję energii elektrycznej na poziomie 2,55 MW i energii cieplnej na poziomie 2,519 MW oraz wyznaczenie terenu pod drogę dojazdową, stanowiącą w granicach zmiany planu przełożenie jej planowanego przebiegu poza granice działki ewidencyjnej nr 767. Pozostałe zmiany na rysunku planu mają wyłącznie charakter porządkowy i związane są z oznaczeniem terenów istniejącej drogi głównej ruchu przyspieszonego.

Nowe źródło ciepła i energii elektrycznej będzie miało dwa podstawowe urządzenia wytwórcze: gazowy zespół kogeneracyjny oraz kocioł gazowy. Zespół kogeneracyjny to silnik kogeneracyjny spalający gaz ziemny i wytwarzający jednocześnie energię elektryczną oraz energię cieplną. Z kolei kocioł gazowy jest urządzeniem wytwarzającym jedynie energię cieplną. Obydwa urządzenia (silnik kogeneracyjny i kocioł gazowy) zasilane będą gazem ziemnym z sieci średniego ciśnienia zlokalizowanej około 1 kilometra od działki

ewidencyjnej nr 767, po wybudowaniu odpowiedniego nowego odcinka sieci gazowej i przyłączy gazowych do tych urządzeń. Zapotrzebowanie brakującego ciepła pochodzącego z zespołu kogeneracyjnego (przerwy produkcyjne czy przerwy serwisowe) pokrywane będzie poprzez wykorzystanie kotła gazowego, który spalając gaz ziemny będzie podgrzewał wodę z istniejącego systemu ciepłowniczego, wykorzystując wspomniane poniżej układy pompowe oraz lokalny magazyn ciepła.

Gazowy zespół kogeneracyjny i kocioł gazowy będą podstawowym źródłem ciepła dla miasta Łęczna w okresie letnim oraz źródłem wspomagającym w pozostałym okresie roku. Będą one realizowany w miejscu na którym aktualnie znajduje się komora ciepłownicza z nadbudówką, magistrala ciepłownicza zabudowana w kanale ciepłowniczym, linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15 kV oraz napowietrzna stacja transformatorowa 15/0,4 kV. Energia cieplna oddawana będzie do systemu ciepłowniczego miasta Łęczna za pomocą zaplanowanych do zabudowania układów pompowych i małego lokalnego magazynu ciepła, poprzez podłączenie do istniejącej na obszarze zmiany planu sieci ciepłowniczej. Z kolei energia elektryczna będzie przekazywana, poprzez dobudowany układ transformatorowy i układ pomiarowy, do systemu elektroenergetycznego z wykorzystaniem istniejącego przyłącza i elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 15 kV.

1. Odnośnie 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 ładów przestrzennych, 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 ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 6;*
- *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 i dotyczą zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę oraz w ustaleniach zmiany planu;*
- *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;*
- *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 obszaru zmiany planu 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 a także w ustaleniach zmiany planu;
 - *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. Pomimo wprowadzonych zmian w przeznaczeniu terenu pod teren produkcji energii (1PE), interes publiczny został uwzględniony w zmianie planu z jednej strony poprzez funkcję tego terenu z którą związana będzie produkcja energii cieplnej i energii elektrycznej dla mieszkańców gminy Łeczna a z drugiej strony poprzez wyznaczenie terenu pod drogę dojazdową (1KDD), stanowiącą w granicach zmiany planu przełożenie jej planowanego przebiegu poza granice działki ewidencyjnej nr 767.

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 z umożliwieniem lokalizacji zainwestowania w obrębie działki ewidencyjnej nr 767, na której aktualnie znajduje się komora ciepłownicza z nadbudówką, magistrala ciepłownicza zabudowana w kanale ciepłowniczym, linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15 kV oraz napowietrzna stacja transformatorowa 15/0,4 kV.

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 Łecznej, przystępując do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeczna, nie podejmowała swojej decyzji na skutek podjętej wcześniej uchwały dotyczącej aktualności planu, ale na skutek potrzeby umożliwienia lokalizacji kontenerowego układu wysokosprawnej kogeneracji gazowej do produkcji ciepła i energii elektrycznej zapewniającego produkcję energii elektrycznej na poziomie 2,55 MW i energii cieplnej na poziomie 2,519 MW. Produkowana, w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu, energia cieplna i energia elektryczna, będzie służyć mieszkańcom gminy Łeczna.

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).