

**Uzasadnienie do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Zamość**  
**z dnia .....**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Łapiguz został opracowany w wykonaniu Uchwały XXIII/213/20 Rady Gminy Zamość z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Łapiguz.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny sporządzenia planu miejscowego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zmianami).

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie warunków i zasad regulacji przestrzennego zagospodarowania obszaru, kształtowanie ładu przestrzennego oraz dostosowanie zapisów planu do obowiązujących przepisów i potrzeb, na terenie, na którym nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego.

Skrót informacji o MPZP.

Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren oznaczony nr działek: 231/4 – 1,8630 ha, 232/3 – 1,8416 ha, 232/4 – 0,7446 ha – **łącznie 4,4492 ha**. Plan przewiduje:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem literowym **MW** - maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków przykrytych dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 15° – 12,0 m,
  - b) budynków przykrytych dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° – 14,0 m,
  - c) pozostałych obiektów – 4 m.
- 2) minimalną liczbę miejsc parkingowych, wliczając miejsca w garażach, według poniższych wskaźników:
  - a) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
  - b) budynki mieszkalne z usługami w zabudowie wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - c) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na poziomie min. 5% liczby miejsc parkingowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko na terenie oznaczonym symbolem **1.MW**;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami literowymi **ZP**- Jako przeznaczenie podstawowe ustala się parki, ogrody, urządzone ciągi piesze.
- 4) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji, takich jak boiska, place zabaw, urządzenia do ćwiczeń.
- 5) zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - a) lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i drobnej wytwórczości, oświaty, przedszkoli i żłobków, opieki zdrowotnej, obsługi administracyjnej oraz innych rodzajów usług, służących zaspokajaniu

- potrzeb społeczeństwa i indywidualnych odbiorców w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- b) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji, takich jak boiska, place zabaw, urządzenia do ćwiczeń;
  - c) parki, ogrody, urządzone ciągi piesze.
  - d) Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **4.KDD**.- Jako przeznaczenie podstawowe ustala się drogę publiczną klasy dojazdowej.
  - e) Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla całego obszaru planu w wysokości **10 %**.
- 7) Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 w/c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawki procentowe, na podstawie których **ustala się opłatę**, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (czyli z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w przypadku sprzedaży nieruchomości w ciągu 5 lat od wejścia w życie uchwały), **dla całego obszaru planu w wysokości 10%**.

#### Szczegółowe informacje i uzasadnienie projektantów MPZP poniżej.

Niniejsze uzasadnienie zawiera wyjaśnienie sposobu i zasad uwzględnienia przy sporządzaniu planu wymogów m.in. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Określenie wymagań sytuowania nowych budynków, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową. Wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenów zieleni urządzonej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Uzyskano opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Należy stosować przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Zawarto ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Dodatkowo ustalenia

- projektu planu określają minimalną liczbę miejsc do parkowania, również w doniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (w tym kartę uprawniającą do korzystania z miejsc postojowych dla niepełnosprawnych). W ustaleniach planu miejscowego zawarto zakazy dotyczące bezpieczeństwa ludzi, w tym zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustaleń przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględniając stan istniejący zabudowy z zachowaniem istniejących funkcji terenu. Wyznaczenie funkcji terenu związane jest z realizacją głównie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”;
  - 7) prawo własności poprzez ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności;
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności państwa;
  - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny przestrzeni publicznej, wskazuje się tereny komunikacji;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowę, rozbudowę, przebudowę, montaż, remont lub rozbiórkę obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu zgodnie z art. 17 pkt 1 oraz pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 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 (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 1029 z późn. zmianami). Wójt Gminy Zamość kolejno dopełnił czynności określone w ww. ustawach:
    - a) ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia. Informacja o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz o możliwości składania wniosków została również zamieszczona na stronie internetowej gminy. W okresie przewidzianym na składanie wniosków wpłynęły wnioski, które Wójt Gminy Zamość rozpatrzył;
    - b) po sporządzeniu projektu planu miejscowego oraz jego zaopiniowaniu i uzgodnieniu przez właściwe instytucje, Wójt Gminy Zamość ogłosił w prasie miejscowej a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformowano o możliwości składania uwag do projektu planu oraz wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacja o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i terminie dyskusji publicznej została

również zamieszczona na stronie internetowej Urzędu Gminy Zamość. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez wypełnienie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 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;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zawarcie w ustaleniach planu miejscowego zapisów dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Wyznaczono zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 14) 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. Projekt planu wyznacza tereny mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zieleni urządzonej;
- 15) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:
  - a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego wyznaczając w planie miejscowym w oparciu o istniejące zagospodarowanie, tereny przeznaczone dla sytuowania zabudowy, co pozwala na pozostawienie transportochłonności w dotychczasowym wymiarze;
  - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, poprzez ustalenia projektu planu miejscowego zapewniające dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne;
  - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie lokalizacji tras rowerowych we wszystkich terenach;
  - d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej poprzez wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która to stanowi uzupełnienie wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy Zamość.

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość przyjętego Uchwałą Nr XXX/261/98 Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca 1998 roku, zmienionego Uchwałą Nr IV/23/2007 Rady Gminy Zamość z dnia 31 stycznia 2007 r., Uchwałą Nr XXII/231/2008 Rady Gminy Zamość z dnia 30 czerwca 2008 r., Uchwałą Nr XXVIII/346/2008 Rady Gminy Zamość z dnia 29 grudnia 2008 r., Uchwałą Nr X/91/11 Rady Gminy Zamość z dnia 12 sierpnia 2011 r., Uchwałą Nr XLVIII/452/14 Rady Gminy Zamość z dnia 29 sierpnia 2014 r., Uchwałą Nr XVIII/172/20 Rady Gminy Zamość z dnia 24 kwietnia 2020 r.

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z uchwałą Rady Gminy Zamość nr XLIX/482/18 z dnia 10 listopada 2018 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### 3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Jak wynika z prognozy realizacja ustaleń planu ma wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - planowane są zarówno wpływy jak i wydatki.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 w/c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawki procentowe, na podstawie których **ustala się opłatę**, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (czyli z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w przypadku sprzedaży nieruchomości w ciągu 5 lat od wejścia w życie uchwały), **dla całego obszaru planu w wysokości 10%**.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy zawartej w prognozie skutków finansowych w związku z realizacją ustaleń planu zwiększa się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości w związku z zagospodarowaniem działek budowlanych. Na gruntach pozostających w dotychczasowym użytkowaniu, nie zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe analizę społeczną, ekonomiczną, środowiskową oraz przeprowadzoną procedurę planistyczną, wraz z uzyskaniem niezbędnych opinii i uzgodnień oraz rozpatrzeniem uwag i wniosków podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Zamość, dnia 08.08.2025

Dyr. M. Jakóbczak