U Z A S A D N I E N I E

do Uchwały Nr ……./2026
Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim
z dnia ……. 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Lubelski, przyjętego uchwałą Nr XXXII/151/05 Rady Miejskiej Ostrów Lubelski z dnia 10 listopada 2005 r.

1 PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: *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.

Plan ogólny Miasta i Gminy Ostrów Lubelski został przyjęty Uchwałą Nr XXVI/138/26 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 28 sierpnia 2026 r. w sprawie planu ogólnego Miasta i Gminy Ostrów Lubelski (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 31 sierpnia 2026 r. poz. 4177). Wojewoda Lubelski wydał Rozstrzygnięcie Nadzorcze stwierdzające nieważność przedmiotowej Uchwały w części obejmującej strefy planistyczne 7SN oraz 8SN w granicach złoża torfu TO213420 „Ostrów Lubelski" (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 8 października 2026 r. poz. 4833).

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Lubelski (zwanej dalej: zmianą planu miejscowego). Do opracowania zmiany planu miejscowego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XVII/95/25 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 24 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Lubelski, przyjętego uchwałą Nr XXXII/151/05 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 10 listopada 2005 r., zmienionej Uchwałą Nr XXVII/143/26 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 30 września 2026 r. zmieniającą uchwałę Nr XVII/95/25 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 24 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Lubelski, przyjętego uchwałą Nr XXXII/151/05 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 10 listopada 2005 r.

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest m.in. zmiana trudnych do interpretacji przepisów obowiązującego planu, aktualizacja wybranych ustaleń oraz uporządkowanie jego zapisów.

W ww. uchwałach wskazano ponadto możliwość dokonania zmiany w zakresie: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, zagospodarowania terenu, ustaleń w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zmiana planu miejscowego dotyczy ładu przestrzennego.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmianę klimatu

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest m.in. zmiana trudnych do interpretacji przepisów obowiązującego planu, aktualizacja wybranych ustaleń oraz uporządkowanie jego zapisów.

Zmiana planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami. W szczególności dotyczy to ustaleń dla terenów ZL, dla których wprowadzono regulacje odnoszące się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym ograniczenia dotyczące gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych i innych substancji lub materiałów mogących zanieczyścić wody oraz prowadzenia przetwarzania odpadów. Szczegółowe zasady zagospodarowania tych obszarów ustalono z zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym Prawem wodnym.

W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego występują grunty rolne i leśne które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego występują złoża udokumentowanych kopalin.

Granicami zmiany planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy. Głównym celem jej sporządzenia jest zmiana lub skreślenie trudnych do interpretacji przepisów obowiązującego planu oraz poprawienie błędów w jednostkach redakcyjnych. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy dziedzictwa kulturowego i zabytków czy dóbr kultury współczesnej.

3.6 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 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest zmiana trudnych do interpretacji przepisów obowiązującego planu, aktualizacja wybranych ustaleń oraz uporządkowanie jego zapisów. Zmiana

planu miejscowego nie dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ani potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8 Prawo własności

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy możliwości wykonywania prawa własności.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
Projekt zmiany planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy kształtowania przestrzeni publicznych.

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest zmiana trudnych do interpretacji przepisów obowiązującego planu, aktualizacja wybranych ustaleń oraz uporządkowanie jego zapisów.

Zmiana planu miejscowego w części tekstowej dotyczy ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej oraz w zakresie komunikacji.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Miasta Ostrów Lubelski na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz ogłosił o podjęciu przez Radę Miejską w Ostrowie Lubelskim Uchwały Nr XVII/95/25 z dnia 24 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Lubelski. Ogłoszenie:

1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
2) wywieszono w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ostrowie Lubelskim;
3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Ostrowie Lubelskim.

Burmistrz poinformował o możliwości składania wniosków do zmiany planu miejscowego, miejscu ich składania, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców.

Następnie Burmistrz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego. Ogłoszenie we wrześniu 2026 r.:

1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
2) wywieszono w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ostrowie Lubelskim;
3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Ostrowie Lubelskim.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 18 września 2026 r. do 16 października 2026 r. i przeprowadzono je w formie:

1) zbierania uwag do projektu zmiany planu miejscowego;
2) ankiety, która dostępna była na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Ostrowie Lubelskim: https://umigostrowlubelski.bip.lubelskie.pl/index.php?id=428&action=details&document_id=2355034;
3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 29 września 2026 r. o godz. 15:45 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ostrowie Lubelskim oraz za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams. Link do spotkania został podany na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Ostrowie Lubelskim: https://umigostrowlubelski.bip.lubelskie.pl/index.php?id=428&action=details&document_id=2355034.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono raport, którego załącznikiem jest protokół z przeprowadzonego spotkania otwartego oraz ze zbierania ankiet. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym w siedzibie Urzędu Gminy oraz w trybie zdalnym przeprowadzonym za pomocą środków porozumiewania się na odległość nie uczestniczyli mieszkańcy. Na ankietę odpowiedziała jedna osoba. Do projektu planu miejscowego nie złożono uwag.

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zmiana planu miejscowego dotyczy zasad zaopatrzenia w wodę poprzez aktualizację ustaleń §20 ust. 4 obowiązującego planu miejscowego. Ustalono zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej oraz dopuszczono realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

4 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

Burmistrz po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. W trakcie trwania konsultacji mieszkańcy nie złożyli uwag do planu miejscowego, na ankietę odpowiedziała jedna osoba. Zainteresowani mieszkańcy nie brali udziału w spotkaniu otwartym.

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest zmiana trudnych do interpretacji przepisów obowiązującego planu, aktualizacja wybranych ustaleń oraz uporządkowanie jego zapisów.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

5 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.

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy przeznaczenia terenów pod nową zabudowę mieszkaniową.

6 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Analiza pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Ostrów Lubelski" została podjęta przez Radę Miejską w Ostrowie Lubelskim Uchwałą Nr XVIII/107/16 z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrów Lubelski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrów Lubelski. Zgodnie z treścią ww. Analizy obowiązujący plan miejscowy, podjęty Uchwałą Nr XXXII/151/05 Rady Miejskiej Ostrów Lubelski z dnia 10 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Lubelski uznaje się za częściowo nieaktualny i wymagający zmian. Wyżej wymieniony obowiązujący plan miejscowy jest wskazany w „Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrów Lubelski".

W gminie obowiązuje plan ogólny Miasta i Gminy Ostrów Lubelski przyjęty Uchwałą Nr XXVI/138/26 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 28 sierpnia 2026 r. w sprawie planu ogólnego Miasta i Gminy Ostrów Lubelski (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 31 sierpnia 2026 r. poz. 4177). Na ten moment Burmistrz nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w celu oceny aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7 WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zmiana planu miejscowego nie będzie miała wpływu na finanse publiczne.