Uzasadnienie

do uchwały nr XXIII/220/2026 Rady Miejskiej w Bychawie

z dnia 28.01.2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – w granicach administracyjnych

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Bychawie jest wynikiem realizacji uchwały nr XXIX/216/2021 z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – w granicach administracyjnych.

W wyniku uchwalenia zmian planu, w jej granicach tracą moc ustalenia uchwały nr: XIII/87/2011 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2012 r., poz. 1082);.

W zmianie planu nie określa się:

1)zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak tych dóbr;

2)wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak

takich przestrzeni;

3)granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,

na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego

zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego

województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów

priorytetowych;

4)sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

– ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

Teren objęty zmianą planu obejmuje fragment miasta Bychawa, zlokalizowany w rejonie ul. Powstańców Warszawy.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie aktu prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Zmiana planu została opracowana w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na mapie zasadniczej pozyskanej w postaci wektorowej, wydanej w dniu 25.10.2022 r. przez Starostwo Powiatowe w Lublinie na podstawie wniosku o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze publicznym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym jego zmiana, jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Do uchwały stosuje się do art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 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).

Przedmiotowa uchwała stanowi procedurę naprawczą, o której mowa w art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mającą na celu usunięcie nieścisłości w dokumencie. Rada Miejska w Bychawie, uchwałą Nr XV/140/2025 z dnia 12 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – w granicach administracyjnych, uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wojewoda Lubelski, pismem znak: IF II.4131.35.2025 wszczął postępowanie nadzorcze i stwierdził nieważność powyższej uchwały w części obejmującej jej §39 oraz tereny oznaczone symbolem 24MN,U i 25MN,U na załączniku Nr 1 do uchwały, co skutkuje jej częściowym wyeliminowaniem z obrotu prawnego.

Organ nadzoru nie wskazał jakichkolwiek zastrzeżeń odnoszących się do sposobu przeprowadzenia procedury planistycznej, w tym zgodności działań organów gminy z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak wskazań naruszeń proceduralnych należy interpretować jako potwierdzenie, iż wszelkie czynności formalne zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy, zgodny z przepisami prawa. W świetle powyższego uznaje się, że dokumentacja planistyczna oraz cały przebieg procedury zachowują pełną aktualność, a ich ponowne przeprowadzenie nie jest wymagane. Wszelkie czynności składające się na procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały szczegółowo przedstawione w dokumentacji prac planistycznych do uchwały Nr XV/140/2025 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 12 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – w granicach administracyjnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. W części graficznej zmiany planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach zmiany planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz nie występują formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W zmianie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane
z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego opracowaniem.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie zmiany planu nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych z uwagi na brak przedmiotu ochrony. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stwierdzono również występowania dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w zmianie planu zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia zmiany planu w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

W granicach zmiany planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Tereny objęte zmianą zlokalizowane są w centralnej części miasta Bychawa, w sąsiedztwie istniejącego ciągu komunikacyjnego. Ustalenia zmiany planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

7) Prawo własności

W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów oraz poprzez wyłożenie do publicznego wglądu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w zmianie planu ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należącej do zadań własnych gminy.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności
i przejrzystości procedur planistycznych. Przebieg procedury dotyczącej sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedstawiony w dokumentacji prac planistycznych do uchwały Nr XV/140/2025 Rady Miejskiej w Bychawie

z dnia 12 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – w granicach administracyjnych.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym zmianą planu w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych przy uwzględnieniu złożonych wniosków. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w zmianie planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Obszar opracowania obejmuje fragment miasta Bychawa położony jest w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar objęty zmianą planu należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia zmiany planu są zgodne z uchwałą nr XXVIII/196/2017 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Bychawa i miasta Bychawa. W uchwale tej stwierdzono nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa (uchwała nr XIII/87/2011 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 29 grudnia 2011 r. oraz stwierdzono konieczność zmiany obowiązującego miejscowego planu w zakresie dostosowania go do nowych uwarunkowań przestrzennych i prawnych oraz w zakresie uwzględnienia zebranych wniosków właścicieli gruntów i potrzeb rozwojowych gminy. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowa zmiana planu wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – w granicach administracyjnych, jest zgodna z polityką przestrzenną gminy Bychawa oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana planu nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bychawa. Podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne dla przywrócenia prawidłowego stanu prawnego oraz zapewnienia ciągłości ustaleń planistycznych na obszarze objętym planem, zgodnie z zasadami prowadzenia polityki przestrzennej gminy.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Bychawy uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej w Bychawie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – w granicach administracyjnych.