

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY LUBARTÓW DLA WYBRANYCH TERENÓW
MIEJSCOWOŚCI NOWODWÓR, ŁUCKA KOLONIA, CHLEWISKA, BRZEZINY
I TRÓJNIA**

stosownie do wymogu art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów dla wybranych terenów miejscowości Nowodwór, Łucka Kolonia, Chlewiska, Brzeziny i Trójnia opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XLV/317/23 Rady Gminy Lubartów z dnia 14 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

Niniejszy projekt planu miejscowego stanowi zmianę obowiązujących na obszarze opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych:

- uchwałą Nr XVII/94/2000 Rady Gminy Lubartów z dnia 13 marca 2000 roku w sprawie II etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - uchwałą Nr XXVII/186/05 Rady Gminy Lubartów z dnia 25 kwietnia 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa zagrodowego, jednorodzinnego i usług we wsi Chlewiska,
- a także w zakresie niewielkich fragmentów przyjętych:
- uchwałą Nr XI/83/2003 Rady Gminy Lubartów z dnia 29 września 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów,
 - uchwałą Nr XXIX/212/13 Rady Gminy Lubartów z dnia 15 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów – III ETAP.

Skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów dla wybranych terenów miejscowości Nowodwór, Łucka Kolonia, Chlewiska, Brzeziny i Trójnia będzie utrata w granicach obszaru objętego planem, części ustaleń ww. obowiązujących miejscowych planów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubartów przyjętym uchwałą Nr XXX/152/01 Rady Gminy Lubartów dnia 18 czerwca 2001 roku, z uwzględnieniem późniejszych zmian.

Projekt miejscowego planu obejmuje obszary położone w miejscowościach Nowodwór, Łucka Kolonia, Chlewiska, Brzeziny i Trójnia, które zostały wskazane na siedmiu załącznikach rysunkowych do uchwały. Zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszary objęte planem, przeznaczone są głównie pod funkcję rolnicze – nieprzeznaczone pod zabudowę - tereny pod uprawy polowe, a także w zakresie obszaru położonego w Chlewiskach pod zabudowę

mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową wraz z terenami dróg publicznych i wewnętrznych (załącznik nr 5). Ponadto w części dotyczącej obszaru położonego w obrębie Brzeziny oprócz terenów przeznaczonych dotychczas pod uprawy polowe znajdują się niewielkie tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren cmentarza oraz teren usług rzemiosła.

Celem sporządzenia nowego planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej w obszarze miejscowości Chlewiska (załącznik nr 5), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową w miejscowościach Nowodwór (załącznik nr 1) i Brzeziny (załącznik nr 6), zabudowę zagrodową w miejscowościach Nowodwór (załącznik nr 2), Łucka Kolonia (załączniki nr 3 i 4), Chlewiska (załącznik nr 5) i Trójnia (załącznik nr 7), a także pod funkcje w ramach których dopuszczone są usługi tj. teren usług sportu i rekreacji w miejscowości Brzeziny (załącznik nr 6) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej w miejscowości Trójnia (załącznik nr 7). Ponadto na części obszarów objętych planem plan wyznacza tereny służące obsłudze komunikacyjnej tj. tereny dróg publicznych i tereny komunikacji wewnętrznej – w tym głównie oparciu o dotychczasowe przesądzenia w obowiązujących miejscowych planach oraz z uwzględnieniem istniejących dróg.

Ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia i sposobów użytkowania terenów uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym w szczególności interes publiczny i prywatny.

Projekt planu wprowadza przejrzyste reguły i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Projektowane lokalizacje funkcji terenów oraz ustalenia szczegółowe uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Sporządzenie projektu miejscowego planu poprzedzone było analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy dokonaną na etapie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

Skutki oddziaływania planu na środowisko, w przypadku realizacji jego ustaleń, przeanalizowane zostały w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

Podsumowując, dokonanie zmian w obowiązujących miejscowych planach, poprzez przyjęcie nowego planu, sprzyjać będzie osiedlaniu się nowych mieszkańców w gminie służyć będzie lokalizacji nowych inwestycji budowlanych, w tym inwestycji dotyczących działalności rolniczej, a także rozwojowi usług, w tym w zakresie sportu i rekreacji.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenia: przeznaczenie terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, form i gabarytów obiektów budowlanych oraz geometrii dachów budynków.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.: zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, nakaz wyposażenia zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków, a do czasu jej realizacji do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków. Ponadto ustalenia planu przyjęto w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z zagospodarowywaniem poszczególnych terenów. W zakresie ochrony przed hałasem w granicach planu wskazano na dopuszczenie realizacji urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczającej negatywne skutki emisji hałasu od dróg. W odniesieniu do ochrony przyrody w obszarze objętym planem określono wymogi dotyczące zapewnienia zagospodarowywanym terenom powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie z odpowiednimi wskaźnikami dla poszczególnych terenów.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. Miejscowy plan przeznaczając tereny pod funkcje nierolnicze i nieleśne nie obejmuje gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (klas I-III). W granicach planu (w obszarze położonym w miejscowości Chlewiska) występują grunty leśne, które zostały przeznaczone w projekcie planu pod funkcje nieleśne, przy czym zgodnie z obowiązującym miejscowym planem grunty te uzyskały już przeznaczenie nieleśne.

W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez wskazanie występujących w obszarze jego sporządzenia stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w stosunku do których przywołany został obowiązek uwzględnienia przy prowadzeniu robót ziemnych przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków. Dodatkowo również w projekcie planu przywołane zostały przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nakazującymi podjęcie stosownych działań w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, a także ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z lokalizacji linii elektroenergetycznych, a także przebiegu w granicach planu istniejącego dystrybucyjnego gazociągu wysokiego ciśnienia dn 200. W zakresie dotyczącym potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami plan miejscowy określa wymogi dotyczące realizacji na terenach usług, w tym usług sportu i rekreacji miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez określenie w planie funkcji i zasad zagospodarowania terenów biorąc pod uwagę ich położenie względem istniejących drogi oraz podstawowej sieci infrastruktury technicznej. Plan realizuje cel przeznaczenia terenów pod zabudowę w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych oraz wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, przyczyniając się tym samym do koncentracji zabudowy. Ustalenia planu w ograniczonym zakresie obejmują wyznaczenie nowych dróg publicznych, głównie stanowiąc o poszerzeniu dróg istniejących lub o nadaniu drogom wewnętrznym kategorii dróg publicznych - drogi położone w miejscowościach Łucka Kolonia i Chlewiska, na obszarze załączników nr 3, 4 i 5. W wyniku uchwalenia planu pojawią się potrzeby w zakresie rozbudowy komunalnej sieci infrastruktury technicznej i będzie to dotyczyć wyłącznie obszarów położonych w miejscowościach Łucka Kolonia i Brzeziny, na obszarze załączników nr 3, 4 i 6.

Prawo własności w miejscowym planie zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenów i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania, uwzględniając wolę właścicieli nieruchomości oraz nie wprowadzając ograniczeń dla dotychczasowego użytkowania gruntów stanowiących własność prywatną. Plan realizuje prawo do zabudowy poszczególnych działek w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają jej rozbudowy także w przypadku zaistnienia takich potrzeb w przyszłości.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnej, w sposób dopuszczający pełne uzbrojenie nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę. W granicach planu dopuszczono lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu innym niż wynikającym z potrzeb uzbrojenia terenów objętych planem.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez informowanie społeczeństwa o podejmowanych poszczególnych czynnościach formalno-prawnych sporządzania planu i możliwości składania wniosków i uwag do projektowanego dokumentu, poprzez takie czynności, jak: ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej gminy Lubartów oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Lubartów, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w trybie dostępu do informacji publicznej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając zasady oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia w planie stanowią przede wszystkim wynik uwzględnienia interesów prywatnych wszystkich właścicieli nieruchomości objętych planem zmierzającym do umożliwienia na nich realizacji zabudowy. Przyjęte rozwiązania projektowe wykorzystują w stopniu maksymalnym istniejący układ komunikacyjny dla obsługi projektowanych terenów zabudowy. W przypadku części terenów, dla których wyznacza się dla obsługi komunikacyjnej tereny dróg publicznych oraz tereny lokalizacji drogi wewnętrznej ustalenia planu zapewniają optymalne wykorzystanie istniejącego już układu komunikacyjnego, w zgodzie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni.

Ustalenia planu nie wpływają istotnie na istniejące rozwiązania układu drogowego, które stanowią o obsłudze komunikacyjnej wyznaczanych terenów pod zabudowę.

Wyznaczane w planie tereny zabudowy, z uwagi na dominującą wyznaczaną w nich funkcję terenów w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej nie będą wpływać na zwiększenie transportochłonności układów przestrzennych.

Przyjęte rozwiązania projektowe nie obejmują rozwiązań odnoszących się do infrastruktury transportu publicznego i nie będą także wpływać na funkcjonowanie publicznego transportu zbiorowego.

Wyznaczone w planie tereny o określonym przeznaczeniu, wskazane zostały w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym to przyjęto rozwiązania uwzględniające optymalne lokalizacje poszczególnych funkcji, biorąc pod uwagę ich położenie względem innych terenów oraz istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami opracowanego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dokumentu „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubartów 2017-2025”, a także z treścią uchwały Nr XXII/112/25 Rady Gminy Lubartów z dnia 14 listopada 2025 roku w sprawie oceny aktualności planu ogólnego gminy Lubartów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Lubartów.

Sporządzony miejscowy plan w granicach opracowania stanowi głównie zmianę dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XVII/94/2000 Rady Gminy Lubartów z dnia 13 marca 2000 roku w sprawie II etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów, w związku z tym faktem, iż został opracowany na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, uznany został za częściowo nieaktualny i wymagający zmian. Z kolei w przypadku planu miejscowego obejmującego obszar położony w miejscowości Chlewiska (załącznik nr 5) przyjętego uchwałą Nr XXVII/186/05 Rady Gminy Lubartów z dnia 25 kwietnia 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa zagrodowego, jednorodzinnego i usług we wsi Chlewiska, jego nieaktualność i potrzeba zmian związana jest z koniecznością dokonania aktualizacji przyjętych rozwiązań drogowego układu komunikacyjnego obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Stwierdzono potrzebę aktualizacji częściowo nieaktualnych planów miejscowych, oraz kontynuacji prac nad rozpoczętymi procedurami opracowania planów.

Zakres miejscowego planu dotyczy wyznaczenia terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także usług, w tym usług sportu i rekreacji. Z uwagi na ogólny zakres merytoryczny plan nie obejmuje rozwiązań służących zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów w ramach realizacji koncepcji projektowania uniwersalnego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu wywołują określone skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń planu na budżet gminy

przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu.

Wskazywane w planie tereny przeznaczone zabudowę będą skutkować realizacją przez samorząd gminy nowej infrastruktury technicznej. Dotyczy to w szczególności terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowościach Łucka Kolonia (załączniki nr 3 i 4) oraz Brzeziny (załącznik nr 6), które będą wymagać realizacji sieci wodociągowej. Na wskazywanych w planie terenach, za wyjątkiem obszaru położonego w Chlewiskach (załącznik nr 5) i obszaru położonego w obrębie Nowodwór (załącznik nr 1) brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, jednak zaznaczyć należy, że dopuszczenie w planie indywidualnych urządzeń gromadzących nieczystości ciekłe, powoduje, iż bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu nie będzie realizacja sieci kanalizacji sanitarnej.

Plan obejmuje również wyznaczenie nowych terenów dróg publicznych gminnych, w związku z powyższym skutkiem planu będzie realizacja gminnej infrastruktury drogowej. Dotyczy to terenów dróg dojazdowych wyznaczonych w miejscowości Łucka Kolonia i oznaczonych w planie symbolami: 1KDD i 2KDD oraz w miejscowości Chlewiska i oznaczonych w planie symbolami: 3KDD i 5KDD. Drogi te (za wyjątkiem terenu 2KDD, stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi położonej poza obszarem sporządzenia planu) obejmują częściowo działki drogowe stanowiące własność gminy. Ich realizacja będzie jednak wymagać wykupu działek prywatnych, w zakresie związanym z potrzebami zaprojektowania pasa drogowego o właściwej szerokości.

Po uchwaleniu planu nie przewiduje się wystąpienia kosztów dla budżetu gminy związanych z roszczeniami za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub ze zmniejszenia wartości nieruchomości.

Nie przewiduje się, aby skutkiem przyjęcia planu były zwiększone nakłady finansowe gminy na cele związane ze zwiększeniem bezpieczeństwa oraz ochroną środowiska.

Z realizacją planu wiązać się będą potencjalne nowe wpływy do budżetu gminy, pochodzące przede wszystkim z podatku od nieruchomości gruntowych, od budynków, od ewentualnej prowadzonej działalności gospodarczej na terenach, na których dopuszczona jest funkcja usługowa, w tym lokalizowanych na terenie usług sportu i rekreacji oraz z opłat planistycznych. Dodatkowymi dochodami dla gminy będą także opłaty od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu, np. sprzedaży nieruchomości.

Wójt Gminy Lubartów