

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) projekt planu miejscowego lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy,
- 2) 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,
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów zwany dalej „zmianą planu” został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), przy zachowaniu wymogu przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą 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.) oraz uwzględnieniu innych przepisów odrębnych.

Procedura zmiany planu została zainicjowana Uchwałą Nr LV/394/2024 Rady Gminy Lubartów z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/99/19 Rady Gminy Lubartów z dnia 19 grudnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2020 r. poz. 149 z dnia 7 stycznia 2020 r.). Zmiana planu będzie dotyczyć korekty i uszczegółowienia zapisów §21 planu, w celu zakazu realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług związanych z lokalizacją przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 2. pkt 1 ,3-5, 8-17, 22-23, 41-50, 52 oraz w § 3. pkt 1-4, 6, 9-15, 20-21, 33, 36, 38, 45, 82-85 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. 1839), w tym lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany m. p. z. p. z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów

Zgodnie z obowiązującym dokumentem polityki przestrzennej – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów, przyjętym uchwałą nr XXX/152/01 Rady Gminy Lubartów z dnia 18 czerwca 2001 r. z późniejszymi zmianami, na obszarach położonych przy drogach posiadających bezpośrednie włączenie do węzłów drogowych na drodze S19, nieprzystatnej dla rozwoju funkcji osadniczych i rolnictwa ze względu na bliskość i dostępność drogi o znaczeniu krajowym i międzynarodowym powinna zostać przekształcona w „pasma wzmózonej aktywności gospodarczej”, z zastrzeżeniem zachowania przepisów szczególnych (wymogów technicznych i związanych z ochroną środowiska). Obszary objęte przedmiotową zmianą planu wskazane zostały pod zmiany w strukturze i przeznaczeniu terenu: [1] tereny rozwojowe usług komercyjnych i obiektów produkcyjnych – funkcje terenu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska (Nowodwór b. m. Lubartów); [2] tereny rozwojowe obiektów produkcyjnych i usług komercyjnych (Annobór Kolonia, Nowodwór b. m. Lubartów). W odniesieniu do powyższych zapisów, stwierdza się, że ustalenia przedmiotowej zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W przedmiotowej zmianie planu nie określa się dodatkowych wymagań ładu, zachowując dotychczasowe ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Odnosnie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wprowadzono zmianę

ograniczającą możliwości lokalizacji przedsięwzięć oddziałujących na środowisko, mając na uwadze potrzeby realizacji inwestycji usługowych lub infrastrukturalnych zaliczanych do przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Do powyższego zagadnienia nie odnoszą się ustalenia zmiany planu. Odnosnie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wprowadzono zmianę ograniczającą możliwości lokalizacji przedsięwzięć oddziałujących na środowisko, mając na uwadze potrzeby realizacji inwestycji usługowych lub infrastrukturalnych zaliczanych do przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko. Na etapie sporządzania projektu zmiany planu nie rozpatrywano szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, ponieważ dla województwa lubelskiego audyt taki nie został dotychczas sporządzony.

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

Ustalenia zmiany planu nie odnoszą się do zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zachowując dotychczasowe ustalenia jako obowiązujące. Oprócz tego, zmiana planu nie wymaga ustalenia zasad ochrony gruntów rolnych oraz uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne i nieleśne – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

Projektowany dokument nie odnosi się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zachowując dotychczasowe ustalenia jako obowiązujące.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób o specjalnych potrzebach

Projektowany dokument odnosi się do wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zakazując lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ustalenia zmiany planu nie odnoszą się do potrzeb osób o specjalnych potrzebach, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zachowując dotychczasowe ustalenia jako obowiązujące.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Projektowany dokument uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni, mając przy tym na uwadze oczekiwania społeczne, wykluczając lokalizację zakładów, które mogłyby przetwarzać odpady, w tym odpady niebezpieczne, zakładów chemicznych i innych wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 października 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

7. Prawo własności

Ustalenia projektowanego dokumentu uwzględniają prawa własności, m. in. poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Przedmiotowa zmiana planu spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia zmiany m.p.z.p., a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

Zgodnie z art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych rozumiany jest jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”. Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach zmiany planu.

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

Projektowany dokument nie odnosi się do zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych przy pracach nad projektem zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez następujące działania Wójta Gminy Lubartów:

- 1) ogłoszono w lokalnej prasie, zamieszczono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubartów informacje o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu, wyznaczając termin dotyczący składania wniosków do zmiany miejscowego planu, które należało składać w siedzibie Urzędu Gminy Lubartów w terminie do dnia 11 marca 2025 r.
- 2) ogłoszono w lokalnej prasie, zamieszczono obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Lubartów oraz na stronie internetowej urzędu informacje o konsultacjach społecznych dotyczących projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie: od 1 października 2025 r. do 29 października 2025 r., wyznaczając termin składania uwag do dnia 29 października 2025 r.;
- 3) w dniach od 15 października do 16 października 2025 r., w godzinach od 16:00 do 17:00 w siedzibie Gminy Lubartów zorganizowano punkt konsultacyjny nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) w dniu 17 października 2025 r. w siedzibie Gminy Lubartów w godzinach od 16:00 do 19:30 odbyło się otwarte spotkanie nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Gminy Lubartów, następujących dokumentów: projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podlegających konsultacjom społecznym wskazują, że organ sporządzający projekt zmiany planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z tymi dokumentami także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Działania te mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerzego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

12. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projektowany dokument nie odnosi się do potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zachowując dotychczasowe ustalenia jako obowiązujące.

13. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

W ramach przeprowadzonej procedury w odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Lubartów o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu, wpłynęły wnioski od instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu. Na etapie konsultacji społecznych projektu zmiany planu do publicznego wglądu, w określonych terminach wnoszenia uwag wpłynęły 2 pisma odnoszące się do zakresu rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. W związku z powyższym, zakłada się, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów objętych zmianami zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Projektowany dokument nie odnosi się do wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, zachowując w tym zakresie dotychczasowe ustalenia jako obowiązujące. Odnośnie walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono oczekiwania społeczne, wykluczające lokalizację zakładów, które mogłyby przetwarzać odpady, w tym odpady niebezpieczne, zakładów chemicznych i innych wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 października 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

15. Potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Projektowany dokument uwzględnia potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, zakazując lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

16. Potrzeba związana z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Projektowany dokument nie odnosi się do potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, zachowując dotychczasowe ustalenia jako obowiązujące.

II. 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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Lubartów w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów. Projektowany dokument nie odnosi się do zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów umożliwi realizację zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, nie sprzecznym z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów. Zmiana planu będzie dotyczyć korekty i uszczegółowienia zapisów planu w celu ograniczenia lokalizacji przedsięwzięć oddziałujących na środowisko, mając na uwadze potrzeby realizacji inwestycji usługowych lub infrastrukturalnych zaliczanych do przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko. Projektowany dokument uwzględnia oczekiwania społeczne, wykluczające lokalizację zakładów, które mogłyby przetwarzać odpady, w tym odpady niebezpieczne, zakładów chemicznych i innych wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 października 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Działania te mają na celu zapewnienie dobrej jakości warunków życia mieszkańców gminy Lubartów (i miasta Lubartów) oraz ochronę planistyczną przed potencjalnymi zagrożeniami wynikającymi z uciążliwości lub możliwych awarii w funkcjonowaniu tego rodzaju zakładów, obiektów, instalacji lub urządzeń.