

UZASADNIENIE
do uchwały nr ... Rady Gminy Lubartów
z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Lubartów – etap II

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy jest wynikiem realizacji uchwały nr XII/106/19 Rady Gminy Lubartów z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

W wyniku uchwalenia zmiany planu, w części objętej jego ustaleniami utraci swoją moc prawną uchwała nr XVII/94/2000 Rady Gminy Lubartów z dnia 13 marca 2000 r. w sprawie II etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2000 r., nr 25, poz. 366 z późn. zm.).

W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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 zmiany planu jest przeznaczenie terenów w granicach opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz dróg publicznych.

Teren objęty zmianą zlokalizowany jest w miejscowościach Skrobów i Skrobów-Kolonia. Planowana zmiana planu wynika z potrzeb rozwojowych miejscowości.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów, przyjętego uchwałą nr XXX/152/2001 Rady Gminy Lubartów z dnia 18 czerwca 2001 r. z późniejszymi zmianami, stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

W granicach zmiany planu miejscowego obowiązywała w części uprzednio uchwała nr XVII/94/2000 Rady Gminy Lubartów z dnia 13 marca 2000 r. w sprawie II etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2000 r., nr 25, poz. 366).

W trakcie opracowywania miejscowego planu objętego uchwałą nr XII/106/19 Rady Gminy Lubartów z dnia 19 grudnia 2019 r. przeanalizowano ustalenia projektowe pod kątem zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz mając na uwadze brak zgodności części projektowanych terenów ze Studium, część obszaru została wyłączona z granic opracowania projektu. Obszar został podzielony na dwa etapy: etap I niewymagający uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, etap II wymagający w części uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przedmiotowy projekt planu został opracowany w skali 1:1000 z wykorzystaniem map zasadniczych pozyskanych z zasobów Starostwa Powiatowego.

Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku zmiany planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te

zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. 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 formy ochrony przyrody.

W toku opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzją Ministra Rolnictwa o Rozwoju Wsi z dnia 25 listopada 2025 r. (nr pisma DNI.tr.602.128.2025) częściowo wyrażono zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 0,3210 ha oraz częściowo nie wyrażono zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 1,0400 ha.

W oparciu o art. 42 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 (j.t.: Dz. U. z 2026 r. poz. 670) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- 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 planu nie stwierdzono również występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska. W ustaleniach planu zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

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

Na obszarze zmiany planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych. W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych, powiązanych z układem zewnętrznym.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia zmiany planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte zmianą planu zlokalizowane są w obrębach Skrobów i Skrobów-Kolonia wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych oraz w znacznym stopniu są zainwestowane. Granice opracowania obejmują w większości tereny już zabudowane, położone w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Skrobów i Skrobów-Kolonia. Zmiana planu miejscowego zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych zmianą planu dominują grunty stanowiące własność prywatną i własność gminy, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także wnioskowanym przeznaczeniem i potrzebami

inwestycyjnymi. W przedmiotowym planie przeznaczono tereny dla lokalizacji inwestycji celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KD-L i KD-D. W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

- potrzeby interesu publicznego

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

- 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.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie 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.

Projekt zmiany planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 20.05.2026 r. do 19.06.2026 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 15.06.2026 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

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

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka lubelska (Lublin)”, przed zanieczyszczeniem.

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, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń. Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 składającym się z dróg publicznych. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Ustalenia planu uwzględniają możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych. Obszar opracowania stanowi teren o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych miejscowości Skrobów, Skrobów-Kolonia i Nowodwór i w granicach tych ustalenia uchwały służą do uzupełnienia i kontynuacji zabudowy. Obszar objęty zmianą planu należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników.

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 XXII/112/25 Rady Gminy Lubartów z dnia 14 listopada 2025 r. w sprawie oceny aktualności planu ogólnego gminy Lubartów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Lubartów. W ww. uchwale stwierdzono potrzebę dokonywania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowa zmiana planu wypełnia postanowienia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż realizacja ustaleń MPZP będzie wymagała poniesienia przez gminę wydatków w zakresie budowy lub przebudowy dróg, w tym wykupu terenów pod ich lokalizację oraz kosztów obsługi procesu inwestycyjnego. Natomiast wpływy do budżetu będą związane z podatkami od nieruchomości, opłatami planistycznymi oraz opłatami od czynności cywilno-prawnych. Dochody związane z przyjęciem MPZP zdecydowanie przewyższą wydatki.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów – etap II, jest zgodna z polityką przestrzenną gminy Lubartów 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 gminy Lubartów.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Lubartów uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów – etap II.