

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY LUBARTÓW DLA WYBRANYCH TERENÓW
MIEJSCOWOŚCI NOWODWÓR PIASKI**

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 Piaski opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXV/134/25 Rady Gminy Lubartów z dnia 29 grudnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

Niniejszy projekt planu miejscowego stanowi zmianę obowiązującego w obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego 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. Skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów dla wybranych terenów miejscowości Nowodwór Piaski będzie zmiana w granicach obszaru objętego niniejszego planem części ustaleń ww. miejscowego planu z 2000 r.

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 2026 r. poz. 538, 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 2026 r. poz. 670) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 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 obszar położony w miejscowości Nowodwór Piaski, który został wskazany na załączniku rysunkowym do uchwały. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszar objęty planem, przeznaczony jest pod funkcje rolnicze – nieprzeznaczone pod zabudowę - tereny pod uprawy polowe, działkowe, ogrodnicze oraz lasy. Celem sporządzenia nowego planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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 obowiązującym miejscowym planie, poprzez przyjęcie nowego planu, zwiększać będzie potencjał gminy dla osiedlania się nowych mieszkańców.

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.

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, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, 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 granicach planu wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W zakresie ochrony przed hałasem w granicach planu wskazano na dopuszczenie realizacji urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczającej negatywne skutki emisji hałasu. 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. Obszar sporządzenia planu nie obejmuje gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (I-III) oraz gruntów leśnych.

W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego, wojewódzkiej ewidencji, ani do ewidencji gminnej. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez powołanie się na przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nakazujące 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. Z uwagi na przeznaczenie terenów w planie nie obejmuje on w sposób szczególny ustaleń uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez określenie w planie funkcji i zasad zagospodarowania terenów biorąc pod uwagę ich

położenie względem istniejących dróg oraz podstawowej sieci infrastruktury technicznej. Plan realizuje cel przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych oraz wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, przyczyniając się tym samym do koncentracji zabudowy. Ustalenia planu nie dotyczą dróg publicznych, wywoływać natomiast będą potrzeby w zakresie rozbudowy komunalnej sieci infrastruktury technicznej.

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. 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 tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej gminy Lubartów oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Lubartów, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie sporządzania miejscowego planu przeprowadzono konsultacje społeczne w dniach od 15 lipca 2026 r. do 18 sierpnia 2026 r., w czasie których zorganizowane zostało spotkanie otwarte i dyżury projektanta. W całym okresie konsultacji Interesariusze mieli możliwość składania uwag do projektu planu. 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 wazono 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 zapewniają możliwość powstania optymalnego układu komunikacyjnego, który stanowić będzie o obsłudze komunikacyjnej terenów zabudowy, w zgodzie z interesem prywatnym oraz z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni.

Ustalenia planu uzupełniają istniejący układ drogowy o tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, dla nowych terenów zabudowy. Zabudowa tych terenów nie będzie istotnie wpływać na zwiększenie transportochłonności istniejących 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 zagospodarowania 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego 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, który we wskazanej analizie, w związku z faktem, iż został opracowany na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, uznany zostały za częściowo nieaktualny. W wykonanej analizie 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 jednorodzinnej, w związku z powyższym 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. Wskazywane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będą skutkować realizacją przez samorząd gminy, wzdłuż wyznaczanych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, sieci infrastruktury technicznej zarówno wodociągowej,

jak i kanalizacji sanitarnej, przy czym realizacja sieci kanalizacji sanitarnej nie jest niezbędną infrastrukturą techniczną dla zabudowy terenów objętych planem. W zakresie odprowadzenia ścieków plan dopuszcza budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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 natomiast potencjalne nowe wpływy do budżetu gminy, pochodzące z opłaty planistycznej, a także od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu np. sprzedaży nieruchomości.

Wójt Gminy Lubartów