

UZASADNIENIE DO PROJEKTU ZMIANY CZĘŚCI TEKSTOWEJ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBARTÓW

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

Projekt zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXIV/128/25 Rady Gminy Lubartów z dnia 12 grudnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

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

- uchwałą Nr VIII/49/99 Rady Gminy Lubartów z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie I etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 1999 r. Nr 47, poz. 767);
- uchwałą 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. Lubel. z 2000 r., Nr 25, poz. 366 z późn. zm.)

Skutkiem uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów będzie zmiana 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 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, 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).

Zmiana wynika z potrzeby dostosowania ustaleń planu miejscowego dotyczących szerokości jezdni dróg gminnych i powiatowych oraz ustaleń dotyczących minimalnej odległości budynków od krawędzi dróg gminnych i powiatowych do obowiązujących przepisów w tym zakresie: Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 889, z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518, z późn. zm.).

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których dotyczy niniejsza zmiana: uchwała Nr VIII/49/99 Rady Gminy Lubartów z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie I etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 1999 r. Nr 47, poz. 767) oraz 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. Lubel. z 2000 r., Nr 25, poz. 366 z późn. zm.) ustalają dla dróg powiatowych (KDP) minimalną szerokość 5,5-7,0 m oraz minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni tych dróg: domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- i 2-kondygnacyjne – 20 m, domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji – 30 m; szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony – 130 m. Z kolei dla dróg gminnych (KDG) ustalono w ww. planach szerokość jezdni – 5,5 m a minimalne odległości budynków od krawędzi jezdni: w przypadku domów mieszkalnych i obiektów usługowych 1-kondygnacyjnych – 15 m, obiektów usługowych o większej liczbie kondygnacji – 20 m, szpitali, sanatoriów i innych obiektów wymagających szczególnej ochrony – 80 m. Dla dróg lokalnych utwardzonych

ustalono szerokość jezdni na 5,0 m. Celem zmiany planu jest dostosowanie zapisów dotyczących szerokości jezdni dróg gminnych i powiatowych do obowiązujących przepisów w tym zakresie oraz zmniejszenie minimalnej odległości budynków od krawędzi dróg gminnych i powiatowych. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wskazuje, że obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej: 6 m od drogi gminnej w terenie zabudowy oraz 15 m od drogi gminnej poza terenem zabudowy. Natomiast dla dróg powiatowych ustawowe wymogi to 8 m w terenie zabudowy i 20 m poza terenem zabudowy. Projekt zmiany planu zakłada umożliwienie sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi:

- przy drogach powiatowych:

- a) w terenie zabudowy – 8 metrów od linii rozgraniczających dróg;
- b) poza terenem zabudowy – 20 metrów od krawędzi jezdni dróg.”

- przy drogach gminnych:

- a) w terenie zabudowy – 6 metrów od linii rozgraniczających dróg;
- b) poza terenem zabudowy – 15 metrów od krawędzi jezdni dróg.

Podobnie w kontekście szerokości jezdni dla dróg klasy L i klasy D Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych umożliwia stosowanie parametrów niższych, niż te ustalone w zmienianym planie miejscowym.

Ustalenia projektu zmiany 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 dostosowuje reguły i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów do przepisów prawa, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

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 wprowadzenie zmian w części tekstowej, umożliwi zagospodarowanie niektórych nieruchomości, tym samym sprzyjać będzie osiedlaniu się nowych mieszkańców w gminie.

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 2026 r. poz. 538).

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.

W przedmiotowej zmianie planu nie określa się dodatkowych wymagań ładu, zachowując dotychczasowe ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ujednolicenie zapisów względem innych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr VIII/49/99 Rady Gminy Lubartów z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie I etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów oraz uchwałą Nr XVII/94/2000 Rady Gminy Lubartów z dnia 13 marca 2000 r. w sprawie II etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego gminy Lubartów wpłynie pozytywnie na odbiór przestrzeni gminy Lubartów i podtrzyma możliwość zrównoważonego rozwoju poszczególnych terenów.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Do powyższego zagadnienia nie odnoszą się ustalenia zmiany planu. Na etapie sporządzania projektu zmiany planu (etap opiniowania i uzgodnień) 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, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

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 nie rolne i nieleśne – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i nieleśnych.

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 nie odnosi się do wymagań ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz do funkcjonowania osób o specjalnych potrzebach, zachowując dotychczasowe ustalenia jako obowiązujące.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Projektowany dokument uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni, mając przy tym na uwadze oczekiwania społeczne umożliwiające zagospodarowanie nieruchomości budowlanych zgodnie z obowiązującym prawem krajowym.

7. Prawo własności.

Ustalenia projektowanego dokumentu uwzględniają prawa własności, m. in. poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości. Zmiana planu realizuje prawo do zabudowy poszczególnych działek w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

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, a następnie skierowanie do uzgodnień/opinii do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa. 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.

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 i na tablicach ogłoszeń we wszystkich sołectwach Gminy Lubartów informacje o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu, wyznaczając termin dotyczący składania wniosków do zmiany miejscowego planu;
- 2) ogłoszono w lokalnej prasie, zamieszczono obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Lubartów i na tablicach ogłoszeń we wszystkich sołectwach Gminy Lubartów oraz na stronie internetowej urzędu informacje o konsultacjach społecznych dotyczących projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie: od 15 lipca 2026 r. do 18 sierpnia 2026 r., wyznaczając termin składania uwag do dnia 18 sierpnia 2026 r.;
- 3) w dniach 27 lipca 2026 r. oraz 10 sierpnia 2026 r., w godzinach 15:30-16:30 w siedzibie Gminy Lubartów zorganizowano punkt konsultacyjny (z dyżurem projektanta) nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) w dniu 7 sierpnia 2026 r. w siedzibie Gminy Lubartów w godzinach od 15:30-16:30 odbyło się otwarte spotkanie nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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.

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

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

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Projekt zmiany planu nie odnosi się do potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Projekt zmiany planu nie odnosi się do potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Zmiana planu nie zmienia przeznaczeń terenów i wskaźników zagospodarowania. Ustalając zasady zabudowy i zagospodarowania terenów 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 wykorzystują w stopniu maksymalnym istniejące możliwości zabudowy terenów położonych wzdłuż dróg gminnych i powiatowych.

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

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

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

Projekt zmiany 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 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, że 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.

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

Projektowany dokument nie odnosi się do zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasada uniwersalnego projektowania realizowana jest przez rezygnację z zapisów planu dotyczących kwestii regulowanych nadrzędnymi przepisami prawa – ustawami i rozporządzeniami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zaproponowane ustalenia planu nie wywołają skutków na finanse publiczne, w tym szczególnie 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.

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.

Wójt Gminy Lubartów