

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY LUBARTÓW DLA WYBRANYCH TERENÓW  
MIEJSCOWOŚCI NOWODWÓR, WÓŁKA ROKICKA, NOWODWÓR PIASKI  
I WOLA LISOWSKA**

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, Wólka Rokicka, Nowodwór Piaski i Wola Lisowska opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XLVII/325/23 Rady Gminy Lubartów z dnia 8 maja 2023 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 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XI/83/2003 Rady Gminy Lubartów z dnia 29 września 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów, a także niewielkiego fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXI/198/09 Rady Gminy Lubartów z dnia 30 października 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów – I ETAP. Skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów dla wybranych terenów miejscowości Nowodwór, Wólka Rokicka, Nowodwór Piaski i Wola Lisowska 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.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 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 obszary położone w miejscowościach Nowodwór, Wólka Rokicka, Nowodwór Piaski i Wola Lisowska, które zostały wskazane na czterech 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, działkowe, ogrodnicze, a także w niewielkiej części pod zalesienie (załącznik nr 3 i 4) oraz usługi (załącznik nr 4). Celem sporządzenia nowego planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej (zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną), a także pod usługi publiczne, w tym usniepeługi kultury i rekreacji oraz eksploatację powierzchniową złóż surowców (teren górnictwa i wydobywania). Ponadto dla obsługi części wskazywanych wyżej terenów plan wyznacza również tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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, inwestycji dotyczących działalności rolniczej, rozwojowi usług społecznych, a także przyniesie korzyści dla gminy wynikające z prowadzenia z eksploatacji złóż surowców.

### **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. W zakresie dotyczącym ochrony zasobów środowiska wskazano na istnienie w granicach planu obszaru udokumentowanego złoża kruszyw naturalnych „Nowodwór Piaski VII” ID 19820, jednocześnie wyznaczając w jego granicach teren o funkcji służącej jego eksploatacji.

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) ani 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, w tym również 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 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 nie dotyczą dróg publicznych, a także w większości nie wywołują bezpośrednio potrzeb 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 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 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 istniejący układ komunikacyjny dla obsługi projektowanych terenów zabudowy. W przypadku części terenów, dla których wyznacza się dla obsługi komunikacyjnej tereny lokalizacji drogi wewnętrznej ustalenia planu zapewniają optymalne wykorzystanie powstającego nowego 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 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 zagospodarowania przestrzennym* dokumentu „Ocena aktualności studium i planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubartów”, a także z treścią uchwały Nr XXV/170/17 Rady Gminy Lubartów z dnia 10 stycznia 2017 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Lubartów.

Sporządzony miejscowy plan w granicach opracowania stanowi głównie zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałami: Nr XVII/94/2000 Rady Gminy Lubartów z dnia 13 marca 2000 roku w sprawie II etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów, Nr XI/83/2003 Rady Gminy Lubartów z dnia 29 września 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów, które we wskazanej analizie, w związku z faktem iż zostały opracowane na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, uznany zostały za częściowo nieaktualne i wymagające zmian. W odniesieniu do tych planów stwierdzono, iż z uwagi na istotne braki merytoryczne w zakresie ustaleń planistycznych wobec aktualnych wymogów ustawowych oraz niespójności z dokumentem Studium zmienianym w 2012 i 2016 plany te winny być stopniowo nowelizowane i zastępowane nowymi opracowaniami.

W zgodzie z wykonanymi analizami pozostaje treść uchwały Rady Gminy Lubartów z dnia 10 stycznia 2017 roku, w której stwierdzono potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów, co realizuje niniejszy sporządzony miejscowy plan.

Sporządzony miejscowy plan realizuje generalne wnioski z wykonanych analiz dotyczących oceny aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznające za zasadne przeprowadzanie zmian w miejscowych planach w zakresie tworzenia oferty terenów inwestycyjnych dostosowanych do zmieniających się uwarunkowań społeczno-gospodarczych gminy.

Zakres miejscowego planu dotyczy wyznaczenia terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także usług, w tym usług kultury i rozrywki. 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 pod zabudowę generalnie nie będą skutkować realizacją przez samorząd gminy nowej infrastruktury technicznej. Wyjątkiem są tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową położone w miejscowości Wolka Rokicka 2RZM i 3RZM (załącznik graficzny nr 2) – wymagające rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Brak sieci kanalizacyjnej i docelowa jej budowa dotyczy terenów położonych w obrębie Wola Lisowska, 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 nie wyznacza nowych dróg publicznych. Zgodnie z ustaleniami planu obsługę komunikacyjną terenów realizować będą istniejące i nowoprojektowane drogi wewnętrzne, a także istniejące drogi gminne. Skutkiem uchwalenia planu mogą być inwestycje drogowe na przebiegu planowanych nowych dróg wewnętrznych – 3KR, lub w zakresie dotyczącym

poszerzeń dróg istniejących – 1KR, 2KR, jedynie w przypadku gdy w przyszłości stanowiąc będą one własność gminy.

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, opłat eksploatacyjnych od wydobycia złóż kruszywa naturalnego, ewentualnej prowadzonej działalności gospodarczej na terenie planowanych usług 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**