

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY LUBARTÓW DLA WYBRANYCH TERENÓW  
MIEJSCOWOŚCI ANNOBÓR-KOLONIA**

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 Annobór-Kolonia opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXVI/208/21 Rady Gminy Lubartów z dnia 29 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

Niniejszy projekt planu miejscowego stanowi zmianę obowiązującego w obszarze opracowania miejscowego planów 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, a także planów stanowiących zmianę ww. planu przyjętych uchwałami: Nr XXV/173/05 Rady Gminy Lubartów z dnia 28 lutego 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów i Nr XII/99/19 Rady Gminy Lubartów z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

Skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów dla wybranych terenów miejscowości Annobór-Kolonia będzie utrata mocy, w granicach obszaru objętego planem, części ww. miejscowego planu oraz części planów stanowiących częściowo zmianę planu z 2000 r. przyjętych w 2005 r. i 2019 r.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi tj. prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, 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 2023 r. poz. 977), 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

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 Annobór-Kolonia, który został wskazany na załączniku rysunkowym do uchwały. Zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszar sporządzenia nowego miejscowego planu przeznaczony był pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz fragmenty drogi lokalnej i drogi wewnętrznej. Celem sporządzenia nowego planu jest wprowadzenie terenów przeznaczonych pod komunikację drogową dla stworzenia warunków dla realizacji infrastruktury drogowej zapewniającej optymalną obsługę komunikacyjną istniejącym terenom zabudowy mieszkaniowej, które zostały już wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie. Wyznaczone w projekcie

planu tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne, ciąg pieszo-jezdny oraz ciąg pieszy uwzględniają istniejące drogi stanowiące własność gminy Lubartów i powinny zapewnić efektywną oraz zgodnie z przepisami prawa obsługę komunikacyjną terenów zabudowy. Dodatkowo przyjęte ustalenia planu uwzględniają realizację inwestycji na terenie sąsiedniej gminy – miasta Lubartów stanowiącą północną część planowanego ciągu pieszo-jezdnego.

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 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 niniejszego planu w skutek czego stworzone zostaną warunki dla realizacji infrastruktury drogowej służyć będzie zapewnieniu efektywnej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tym samym jej funkcjonowaniu oraz rozwojowi.

### **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 2023 r. poz. 977).

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, poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w planie przyjęte w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z ich zagospodarowywaniem. 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.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. Projekt planu obejmuje tereny w znacznej części zurbanizowane, które w części pomimo rolniczego zaewidencjonowania w obowiązujących miejscowych planach w całości przeznaczone zostały pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan miejscowy nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Projekt miejscowego planu nie dotyczy 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. Z uwagi na przeznaczenie terenów w planie nie obejmuje on w sposób szczególny ustaleń uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych innych niż wynikających z przepisów odrębnych.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez określenie w planie funkcji i zasad zagospodarowania terenów biorąc pod uwagę ich położenie względem dróg i podstawowej sieci infrastruktury technicznej. Plan realizuje cel przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową oraz wyposażonych w pełną infrastrukturę techniczną, przyczyniając się tym samym do koncentracji zabudowy. Ustalenia planu nie dotyczą dróg publicznych, a także nie wywołują 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 w stopniu maksymalnie uwzględniającym istniejące już użytkowanie gruntów, ich przeznaczenie w obowiązującym planie oraz stan zabudowy i zagospodarowania. 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 przeznaczonych 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 oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej 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 z interesem publicznym zmierzającym do zapewnienia wszystkim nieruchomościom efektywnej i zgodnej z przepisami prawa obsługi komunikacyjnej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią przede wszystkim możliwość powstania optymalnego układu komunikacyjnego w zgodzie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni.

Ustalenia planu nie wpływają istotnie na istniejące rozwiązania układu drogowego. Wyznaczane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględniające jedynie istniejące tereny zabudowane i przeznaczone już pod zabudowę 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**

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 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 (a także miejscowych planów przyjętych w roku 2005 i 2019 r. stanowiących częściową zmianę planu z 2000 r.), który we wskazanej wyżej 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 i wymagający zmian. W odniesieniu do tego planu 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 plan ten winny być stopniowo nowelizowany i zastępowany 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 przede wszystkim w postaci 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. 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 zabudowy mieszkaniowej nie będą skutkować realizacją przez samorząd gminy nowej infrastruktury technicznej zarówno wodociągowej jak i kanalizacji sanitarnej. Plan zakłada natomiast realizację inwestycji w postaci wyznaczonego w planie publicznego ciągu pieszo-jezdnego w części położonej na terenie gminy Lubartów, a także budowę ustalonych dróg wewnętrznych i ciągu pieszego. Rozwiązania projektowe dotyczące układu komunikacyjnego

wykluczają poniesienie kosztów przez gminę na wykup nieruchomości pod realizację ww. dróg i ciągów. Korzystnym rozstrzygnięciem projektu planu dla budżetu gminy jest zniesienie lokalizacji wskazywanej w obowiązującym zmieniającym planie z 2005 r. projektowanej drogi publicznej lokalnej.

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. Jednakże z uwagi na konsekwencje wprowadzania w planie określonych rozwiązań dotyczących terenów dróg i ciągów, nie wyklucza się, że taka sytuacja może zaistnieć.

Obciążeniem dla budżetu gminy będącym skutkiem uchwalenia planu będą koszty związane z obsługą procesów inwestycji oraz koszty sporządzenia operatów szacunkowych do wyliczania opłat planistycznych. Z realizacją planu wiązać się będą potencjalne nowe wpływy do budżetu gminy, pochodzące przede wszystkim z podatku od nieruchomości gruntowych, od budynków oraz z opłaty planistycznej. Dochodami dla gminy będą także opłaty od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu, np. sprzedaży nieruchomości. Nie przewiduje się jednak, iż powyższe wpływy będą istotnie wyższe od wpływów, które pojawiłyby się w sytuacji braku uchwalenia projektu planu.

Nie przewiduje się aby skutkiem przyjęcia planu były zwiększone nakłady finansowe gminy na cele związane ze zwiększeniem bezpieczeństwa oraz ochroną środowiska.

**Wójt Gminy Lubartów**