

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

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 Chlewiska opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXX/238/22 Rady Gminy Lubartów z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

Niniejszy projekt planu miejscowego stanowi zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałami Nr XXVII/186/05 Rady Gminy Lubartów z dnia 25 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa zagrodowego, jednorodzinnego i usług we wsi Chlewiska, 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 Nr XVII/94/2000 Rady Gminy Lubartów z dnia 13 marca 2000 r. w sprawie II etapu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów.

Skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubartów dla wybranych terenów miejscowości Chlewiska będzie utrata mocy ww. miejscowych planów w granicach obszarów objętych nowym opracowanym miejscowym planem.

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, 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz 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).

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 dwa obszary położone w miejscowości Chlewiska, które zostały wskazane na dwóch załącznikach rysunkowych do uchwały. Zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszar sporządzenia nowego miejscowego planu położony w granicach rysunkowego nr 1 w znacznej części przeznaczony był już pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Celem sporządzenia nowego planu dla tego obszaru jest, obok nieznacznego powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej kosztem terenu posiadającego w obowiązującym planie przeznaczenie leśne, zniesienie wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic lasów, która w znacznym stopniu ogranicza

możliwość zabudowy terenu. Zgodnie z istniejącym stanem część tego terenu została już zabudowana. Zniesienie linii umożliwiłoby będzie rozbudowę istniejącej zabudowy oraz powstanie nowej. W przypadku drugiego obszaru objętego projektem miejscowego planu, wskazanym na załączniku rysunkowym nr 2, obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalał dla tego obszaru rolnicze użytkowanie z przeznaczeniem na uprawy polowe, działkowe i uprawy ogrodnicze.

Podsumowując, głównym celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu jest dokonanie zmian w obowiązujących miejscowych planach, które służyć mają rozwojowi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 wynikający ze zniesienia ograniczeń i udostępnienia nowych terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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.

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, 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, poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w planie 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. W granicach planu nie znajdują się grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych I-III, a w stosunku do istniejących gruntów leśnych utrzymuje się ich dotychczasowe leśne użytkowanie.

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 w zakresie 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. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych, plan określa, przy zagospodarowywaniu terenów w postaci realizacji usług handlu, wymóg urządzenia minimalnej liczbę miejsc postojowych, które powinny być przeznaczone na pojazdy zaopatrzone 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 dróg i podstawowej sieci infrastruktury technicznej. Plan realizuje cel przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową oraz wyposażonych w pełną infrastrukturę techniczną. Ustalenia planu nie dotyczą dróg publicznych, a także nie wywołują znacznych potrzeb w zakresie rozbudowy komunalnej sieci infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie wskazywanych w planie terenów wpływać będzie na zwiększenie dochodów do budżetu gminy, z tytułu podatku głównie od nieruchomości oraz od budynków. Po uchwaleniu planu nie przewiduje się wypłat odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Prawo własności w miejscowym planie zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenów i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie ze składanymi wnioskami właścicieli nieruchomości, a także sygnalizowaną ich wolą, wyrażaną w poszczególnych etapach sporządzania projektu planu. 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. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni.

Ustalenia planu nie wpływają na istniejący układ drogowy w sposób ingerujący w zasady obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem jak i położonych poza granicami planu. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych opracowaniem planem zapewnią będą zlokalizowane poza granicami planu: istniejąca droga powiatowa, projektowana droga gminna oraz lokalizowane, projektowane w granicach planu drogi wewnętrzne. Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie charakteryzują się negatywnym wpływem na zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego.

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 zmianę dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych w latach 1999-2005 r., które we wskazanym wyżej Analizie, w szczególności w przypadku miejscowych planów uchwalonych na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, uznane zostały za częściowo nieaktualne i wymagające zmian. W odniesieniu do planów tych w Analizie 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 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.

Sporządzenie planu stanowi dostosowanie przeznaczenia terenów do kierunków zmian w polityki przestrzennej i w przeznaczeniu terenów ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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 nowe tereny zabudowy mieszkaniowej będą skutkować realizacją przez samorząd gminy nowej infrastruktury technicznej zarówno wodociągowej jak i kanalizacji sanitarnej. Plan natomiast nie zakłada realizacji w granicach planu dróg publicznych. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów realizować będą planowane na nieruchomościach prywatnych drogi wewnętrzne. Skutkiem uchwalenia planu mogą być inwestycje drogowe na przebiegu

planowanych dróg wewnętrznych jedynie w przypadku gdy w przyszłości stanowiąc będą one własność gminy.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, wydatki z budżetu gminy związane będą głównie z realizacją gminnych sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, w części dotyczącej obszaru wskazywanego na załączniku nr 2 do uchwały.

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. Obciążeniem dla budżetu gminy będą natomiast 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, w tym także związanych z działalnością gospodarczą oraz z opłaty planistycznej. Dodatkowymi 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 aby skutkiem przyjęcia planu były zwiększone nakłady finansowe gminy na cele związane ze zwiększeniem bezpieczeństwa oraz ochroną środowiska.

Pomimo zakładanych początkowych niezbędnych wydatków z budżetu gminy na realizację infrastruktury technicznej to wraz ze stopniowym zagospodarowywaniem terenów dochody gminy będą sukcesywnie rosły zmieniając ostatecznie na dodatni bilans wydatków i dochodów budżetu gminy wynikający z uchwalenia planu.

Wójt Gminy Lubartów