

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ... Rady Gminy Puławy z dnia ...
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy „Ujęcie Pachnowola” [dalej: Plan]

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XX/156/2021 Rady Gminy Puławy z dnia 4 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy „Ujęcie Pachnowola”.

Celem planu jest umożliwienie na części obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, jaką jest budowa ujęcia wód podziemnych w celu zaopatrzenia w wodę wodociągu wiejskiego w Pachnowoli.

1. Sposób realizacji 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 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) [dalej: Ustawą]:

1.1. Ustalenia planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

1.1.1. wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przeznaczenie terenu oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania.

Projektowane tereny zabudowy uwzględniają uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz wynikają z polityki wskazanej ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Puławy przyjęte uchwałą Nr X/77/99 Rady Gminy Puławy z dnia 20 sierpnia 1999 r. (wraz ze zmianami) [dalej: Studium].

Dodatkowo w Planie wprowadzono szereg ustaleń (np. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu), których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, w tym wysokości czy spójnych linii zabudowy, co ma na celu eliminację nadużyć w zakresie sytuowania zabudowy w sposób w pełni dowolny i dysharmonijny.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar Planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony. Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru z uwagi na ustalenia Planu dotyczące m.in. zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu, natomiast w celu dodatkowej ochrony lokalnego krajobrazu Plan ustala m.in. zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię wiatru, niebędących mikroinstalacją realizowaną na potrzeby inwestycji celu publicznego oraz ustala wysokość zabudowy (na poziomie takim samym /teren UP/ lub niższym /teren IW/ niż w planie obowiązującym) w sposób odpowiadający warunkom wynikającym z jego walorów ekspozycyjnych.

W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa lubelskiego.

1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, które mają minimalizować straty poniesione przez środowisko.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w Planie ustalono:

- 1) wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na poziomie takim samym (teren UP) lub wyższym (teren IW) niż w planie obowiązującym;
- 2) zasady dotyczące ochrony przed zmianami w odpływie wód oraz zasady ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w przypadku zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną możliwość realizacji źródeł odnawialnych (o ile nie stanowią instalacji wykorzystujących energię wiatru, niebędących mikroinstalacją realizowaną na potrzeby inwestycji celu publicznego).

Strukturę użytków gruntowych na całym obszarze opracowania tworzą grunty rolne zabudowane (Br-R) klasy IVb i V.

W zasięgu Planu nie występują:

- 1) grunty rolne chronione,
- 2) leśne użytki gruntowe,
- 3) obszarowe ani indywidualne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Ponadto, Plan uwzględnia występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka radomska, który obejmuje cały obszar Planu.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, wprowadzono w planie obowiązek zapewnienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 40% (teren IW) lub 30% (teren IW). Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze Planu brak jest form ochrony zabytków, obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i stanowisk archeologicznych.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących na jego terenie oraz poza jego granicami.

1.1.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

Do najważniejszych ustaleń zaliczyć należy:

- 1) ustalenia z zakresu ochrony terenu usług publicznych przed hałasem;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR");
- 4) ustalenie strefy pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Na obszarze Planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto, obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR).

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, a także poprzez dopuszczenie realizacji urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków. Ponadto, Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Nieruchomość stanowiąca obszar opracowania posiada dostęp do drogi publicznej oraz dostęp do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, wodę, kanalizacji (budynek występujący w granicach planu posiada własną instalację kanalizacji sanitarnej ze zbiornikiem bezodpływowym) i telekomunikacji. Najbliższy przystanek autobusowy komunikacji publicznej zlokalizowany jest w odległości ok. 170 m na południowy zachód od granicy opracowania, przy budynku Ochotniczej Straży Pożarnej Dobrosławów.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny i wewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę oraz prowadzenie przyszłej infrastruktury technicznej.

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze.

Na obszarze planu obowiązuje obecnie jeden akt prawa miejscowego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy – etap I przyjęty Uchwałą Nr VI/40/19 Rady Gminy Puławy z dnia 9 kwietnia 2019 r.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia Planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Plan umożliwia zabudowę i zagospodarowanie w sposób zgodny z oczekiwaniami, umożliwiając realizację inwestycji związanych z usługami publicznymi i infrastrukturą wodociągową. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy, nie mniej jednak cały obszar planu zlokalizowany jest w strefie ochronnej od obiektu i obszaru technicznego Sił Powietrznych w miejscowości Klikawa, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) zmianę przeznaczenia części terenu z usług publicznych na infrastrukturę wodociągową, co umożliwi realizację ujęcia wód podziemnych;
- 2) korektę wskaźników i parametrów urbanistycznych,

3) wprowadzenie dodatkowych ustaleń z zakresu ochrony środowiska.

1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający niniejszy Plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

Powyższe ogłoszenia udostępnione zostały w gazecie „Tygodnik Wspólnota”, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puławy, ponadto na etapie wyłożenia do publicznego udostępniono także Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie podmiotowej organu sporządzającego.

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Wójt Gminy Puławy kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 7 grudnia 2021 r. o podjęciu stosownej uchwały wraz z przystąpieniem do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał o nim opinię pozytywną;
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu planu oraz wprowadził zmiany wynikające z uwag przedłożonych przez instytucje i organy biorące udział w procedurze planistycznej;
- 9) ogłosił w dniu 9 stycznia 2024 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 17 stycznia 2024 r. do 7 lutego 2024 r. oraz w dniu 26 stycznia 2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Ponadto, w ogłoszeniu podano również termin do 21 lutego 2024 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone – kolejne etapy w toku.

1.1.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ustalenia Planu nakazują zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. W przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych Plan nakazuje postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi (w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych).

Plan wprowadza także odpowiednie ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie na całym obszarze mppz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka radomska, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone przepisami odrębnymi.

1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania Planu są zgodne z oczekiwaniami właściciela nieruchomości, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium, umożliwiając rozbudowę i zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w miejscowym Planie rozwiązań.

1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Aktualnie najbliższe sąsiedztwo planu to działka drogowa, tereny niezabudowane (częściowo zadrzewione) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powyższe spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego (najbliższy przystanek autobusowy „Dobrosławów – Remiza 853” zlokalizowany jest ok. 170 m w linii prostej na południowy zachód od granicy planu), a także z istniejącej infrastruktury technicznej.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości odbywa się poprzez tereny 1KDD i 2KDD oraz drogę publiczną zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, poza granicami planu oraz poprzez dojścia i dojazdy wydzielone w granicach terenów UP i IW.

Obecnie na obszarze planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy i pieszy, natomiast projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej uchwałą Nr XXXV/241/2022 Rady Gminy Puławy z dnia 27 września 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Puławy.

W dniu uchwalenia ww. analizy podjęta już była uchwała inicjująca realizację przedmiotowego planu, co zostało opisane w rozdz. 4.5 analizy. Z kolei w §4 ust. 2 ww. uchwały stwierdzono potrzebę zakończenia opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których Rada Gminy Puławy podjęła uchwały o przystąpieniu do ich sporządzania.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Wójt Gminy Puławy przystępując do sporządzenia planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Puławy.

Wymagania uniwersalnego projektowania:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Puławy, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: udogodnienia dla niepełnosprawnych (zmieniony kontrast, odwrócone kolory, możliwość powiększenia i pomniejszenia czcionki), mapę serwisu, deklarację dostępności, informacje dla niepełnosprawnych;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy „Ujęcie Pachnowola” opracowana na etapie jego sporządzania [dalej PSF].

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz. U. z 2023 r. poz. 1688/), plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Puławy niniejszej uchwały jest uzasadnione.