

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ... Rady Gminy Puławy z dnia ...

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy w obrębach: Borowa, Gołąb, Wólka Gołębska, Opatkowice, Klikawa, Kowala, Bronowice, Pachnowola, Janów-Sosnów, Zarzecze, Smogorzów, Leokadiów, Polesie Duże, Kochanów, Tomaszów, Góra Puławska Kolonia [dalej: Plan]**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr IV/17/2024 Rady Gminy Puławy z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do głównych celów Planu należy: spełnienie oczekiwań społecznych, wyrażonych w postaci złożonych wniosków od osób, dostosowanie zasad zagospodarowania obszarów objętych planem do ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Puławy oraz ochrona istniejącego stanu zagospodarowania.

### **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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) [dalej: Ustawą]:**

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

##### 1.1.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

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

Projektowany kształt struktury funkcjonalno-przestrzennej w dużej mierze wynika z obowiązującego stanu zagospodarowania terenu oraz prawa miejscowego, jak również z ustalonych w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Puławy (przyjętym uchwałą Nr X/77/99 Rady Gminy Puławy z dnia 20 sierpnia 1999 r. /wraz ze zmianami/) [dalej: Studium]. Co prawda, na części terenów ustalono odmienne przeznaczenie od podstawowego kierunku wyznaczonego w Studium, jednakże wynika to z istniejącego stanu zagospodarowania lub obowiązujących planów miejscowych, co zostało dopuszczone zgodnie z art. 1 ust. 3 Ustawy, mówiącym o tym, że „*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.*”

Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowych obszarów.

Dodatkowo, w Planie wprowadzono szereg ustaleń (np. zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu), których celem jest zachowanie ładu przestrzennego, 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. potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwiązania zastosowane w Planie uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r., poz. 54 ze zm.). Przy określaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu oraz lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie różnorodnych przeznaczeń terenów tj. m.in. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (ML), terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), terenu usług (U), terenu usług handlu (UH), terenu usług rzemieślniczych (UL), terenu górnictwa i wydobywania (G), terenu zabudowy zagrodowej (RZM), terenu wód powierzchniowych śródlądowych (WS), terenu lasu (L) oraz terenu zieleni naturalnej (ZN). W Planie uwzględniono także potrzebę zachowania istniejących rowów melioracyjnych.

Ponadto, ustalenia Planu zapewniają ochronę złóż piasków i żwirów „Opatkowice VI” oraz dopuszczają realizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami z zakresu planowania przestrzennego (z pewnymi wyjątkami), co wpłynie pozytywnie na ograniczenie szkodliwej emisji do atmosfery, a tym samym na ochronę klimatu i środowiska. Co więcej, w Planie ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym sposób odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. W przedmiotowym Planie określono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Realizacja ustaleń Planu będzie miała pozytywny wpływ na rozwój gospodarczy gminy.

##### 1.1.3. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Tereny 28.1MN, 28.1MN, 28.1KDD i 28.1KR w całości położone są w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, co zostało wykazane na rysunkach Planu.

Obszary objęte Planem nie charakteryzują się szczególnymi walorami architektonicznymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony. Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych i kulturowych obszarów objętych opracowaniem z uwagi na ustalenia Planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu.

Na całym terenie 12.1UL ustalono strefę ochrony krajobrazu kulturowego, stanowiącą przedpole widokowe zabytkowego założenia parkowego w Bronowicach, w obrębie której obowiązuje zakaz sytuowania dominant architektonicznych zaburzających kompozycję

krajobrazu oraz stwarzających barierę widokową dla zabytkowego założenia parkowego. Z tego też względu potencjalna zabudowa na tym terenie została odsunięta o 10 m od ww. obszaru wpisanego do rejestru zabytków (założenie parkowe) poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zapewniając mu tym samym ochronę przed zakłóceniem krajobrazu oraz barierami widokowymi. Ponadto, pozytywnym skutkiem realizacji Planu będzie sukcesywna rekultywacja terenu 9.1G w kierunku rolnym lub leśnym. W Planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa lubelskiego.

#### 1.1.4. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu:

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 powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków na terenach oznaczonych symbolami G, WS, L oraz ZN;
- 3) nakaz zachowania pasów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie 9.1G;
- 4) nakaz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z jednoczesnym nakazem zachowania ciągłości rowu melioracyjnego;
- 5) zakaz sytuowania jakiegokolwiek zabudowy w obszarze istniejącego rowu melioracyjnego oraz w pasie o szerokości 5,0 m, mierzonym w rzucie poziomym od górnej krawędzi jego skarpy, w każdą stronę, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie ograniczają one funkcjonowania rowu i zostaną zaprojektowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz stosowania sprzętu i urządzeń spełniających wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska na terenie 9.1G.

Na obszarach objętych Planem dominują użytki rolne, w tym przede wszystkim grunty rolne (R). Większość z nich należy do klas IV, V i VI, jednak na terenach przedstawionych w załącznikach nr 1.10 i 1.14 do uchwały Planu występują także grunty rolne chronione (klasy IIIb). Grunty leśne występują na terenach przedstawionych na załącznikach do uchwały Planu nr 1.13 (pow. użytku 0,1026 ha) i 1.18 (pow. użytków: 0,0249 ha). Warto zaznaczyć, że użytek leśny o powierzchni 0,0249 ha nie spełnia definicji lasu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r., poz. 530 ze zm.), dlatego jego przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.). Grunt leśny występujących na terenie przedstawionym na załączniku do uchwały Planu nr 1.13 został w Planie przeznaczony pod las.

W przypadku gruntów rolnych chronionych, większość z nich została przeznaczona pod tereny zabudowy zagrodowej, co oznacza, że nie jest wymagana zgoda, o której mowa powyżej. Dodatkowo, dla gruntów rolnych klasy IIIb zlokalizowanych w zasięgu terenu 10.4MN również nie jest konieczne uzyskanie zgody, ponieważ teren ten został już przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XIV/113/20 Rady Gminy Puławy z dnia 15 maja 2020 r.) i uzyskał wówczas stosowną zgodę, która pozostaje w mocy (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.133.2019 z dnia 3 grudnia 2019 r.).

Plan miejscowy uwzględni następujące tereny, w obrębie których obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) udokumentowane złoża piasków i żwirów „Opatkowice VI” (teren 9.1G);
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 406 „Niecka lubelska (Lublin)”, obejmujący tereny zlokalizowane na załącznikach nr 1.1-1.6 do uchwały Planu;
- 3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 405 „Niecka radomska”, obejmujący tereny zlokalizowane na załącznikach nr 1.7-1.28 do uchwały Planu.

Ponadto, w Planie uwzględniono obszar i teren górniczy „Opatkowice VI” oraz otulinę Kazimierskiego Parku Krajobrazowego.

Jednym z najważniejszych ustaleń dot. ochrony środowiska (i nie tylko) jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych) na całym obszarze Planu. Natomiast z uwagi na odstępstwa zawarte w przepisach odrębnych oraz charakter niektórych terenów, również w Planie dopuszczono wyjątki, przy czym dotyczy to inwestycji celu publicznego oraz wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową zaliczanego do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na terenie 9.1G.

Co więcej, Plan ustala teren górnictwa i wydobywania na terenie 9.1G jako teren wymagający rekultywacji w kierunku rolnym lub leśnym, która ma być przeprowadzana sukcesywnie wraz z postępem robót górniczych.

W zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu część terenów objętych Planem została przeznaczona pod funkcje przyrodnicze mające usankcjonować ich stan istniejący – tj. WS, L i ZN. Ponadto, w Planie określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzono ustalenia mające na celu ochronę istniejących rowów melioracyjnych i dopuszczono możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii.

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

Na terenach objętych Planem nie występują obiekty ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. Występuje jednak stanowisko archeologiczne o nr AZP 73-75/5-1 (na części terenu 9.1MN), wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w obrębie którego, zgodnie z Planem, prace ziemne lub zmiana charakteru prowadzonej działalności skutkująca naruszeniem struktury gruntu wymagają prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

Ponadto, na całym terenie 12.1UL ustalono strefę ochrony krajobrazu kulturowego, stanowiącą przedpole widokowe zabytkowego

założenia parkowego w Bronowicach wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/726 z 27.06.1997 r. (zlokalizowanego poza obszarem Planu), w obrębie której obowiązuje zakaz sytuowania dominant architektonicznych zaburzających kompozycję krajobrazu oraz stwarzających barierę widokową dla zabytkowego założenia parkowego.

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.

#### 1.1.6. 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) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR");
- 3) obowiązek stosowania na terenie 5.1MN rozwiązań architektoniczno-budowlanych zapewniających właściwą ochronę akustyczną pomieszczeń przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi, w tym w szczególności stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 4) ustalenie strefy pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV oraz strefy pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia lub słupowej stacji transformatorowej, w obrębie których obowiązują szczególne ustalenia w zakresie zagospodarowania terenów opisane w uchwale;
- 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Na terenach objętych Planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych. Ponadto, na obszarach opracowania brak jest zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR).

Ustalenia Planu uwzględniają występowanie strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego, w obrębie której obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz obszaru o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q0,2% - raz na 500 lat). Ponadto, na rysunkach Planu, w celach informacyjnych, wskazano wał przeciwpowodziowy (wg ISOK) oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q10% - raz na 10 lat) i średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q1% - raz na 100 lat) – zlokalizowane poza granicami obszarów objętych Planem.

Trudności 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. Ponadto, ustalenia Planu dopuszczają realizację urządzeń dla niepełnosprawnych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków oraz nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

#### 1.1.7. walory ekonomiczne przestrzeni:

Wszystkie nieruchomości objęte Planem posiadają dostęp do dróg publicznych. Ponadto, część z nich ma dostęp do infrastruktury technicznej z zakresu: elektroenergetyki wysokiego, średniego i/lub niskiego napięcia, gazociągu, zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej oraz telekomunikacji.

Rozwiązania zawarte w Planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację funkcji m.in. mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług handlu, usług rzemieślniczych, zabudowy mieszkaniowej letniskowej, zabudowy zagrodowej czy górnictwa i wydobywania, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego gminy.

Na przedmiotowym obszarze występuje udokumentowane złoż piasków i żwirów „Opatkowice VI” oraz teren i obszar górniczy „Opatkowice VI”. Plan ustala dla nich funkcję górnictwa i wydobywania (teren 9.1G), przy czym nakazuje prowadzenie eksploatacji złoża zgodnie z koncesją i planem ruchu zakładu górniczego, a także ustala dla nich nakaz prowadzenia sukcesywnej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych wraz z postępowaniem robót górniczych w kierunku rolnym lub leśnym.

Na obszarze Planu obowiązuje obecnie pięć następujących aktów prawa miejscowego:

- 1) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy, przyjęta uchwałą Nr XLIV/285/2002 Rady Gminy Puławy z dnia 13 września 2002 r.;
- 2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy, przyjęta uchwałą Nr XXVIII/152/05 Rady Gminy Puławy z dnia 28 czerwca 2005 r.;
- 3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy – etap I, przyjęta uchwałą Nr XXVII/159/09 Rady Gminy Puławy z dnia 23 stycznia 2009 r.;
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy – etap I, przyjęty Uchwałą Nr V/40/19 Rady Gminy Puławy z dnia 9 kwietnia 2019 r.;
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy – etap II, przyjęty Uchwałą Nr XIV/113/20 Rady Gminy Puławy

z dnia 15 maja 2020 r.

#### 1.1.8. 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, pozwalając na realizację funkcji m.in. mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług handlu, usług rzemieślniczych, zabudowy mieszkaniowej letniskowej, zabudowy zagrodowej czy górnictwa i wydobywania. 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.

#### 1.1.9. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W Planie wskazano zasięg powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Dęblin oraz zasięg strefy ochronnej od obiektu i obszaru technicznego Sił Powietrznych zlokalizowanych w miejscowości Klikawa, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych. Ponadto, w celach informacyjnych, na załączniku nr 1.5 do uchwały Planu uwzględniono przebiegające poza granicami obszaru: linię kolejową nr 82 Bąkowiec – Puławy Azoty, obszar kolejowy, granicę strefy ochronnej obszaru kolejowego oraz granicę terenu zamkniętego zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez który przebiegają linie kolejowe.

#### 1.1.10. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) wprowadzenie przeznaczeń terenów zgodnie z wnioskami złożonymi do tut. urzędu przez osoby fizyczne;
- 2) wprowadzenie zakazu realizacji usług mogących powodować konflikty społeczne;
- 3) umożliwienie dalszej eksploatacji złoża na terenie 9.1G;
- 4) nakaz rekultywacji terenu wraz z postępowaniem robót górniczych na terenie 9.1G;
- 5) wprowadzenie terenów komunikacji drogowej wewnętrznej wspomagających drogi publiczne, co pozwoli na racjonalne prowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej oraz obsługę terenów;
- 6) usankcjonowanie dróg dojazdowych służących do podstawowej obsługi komunikacyjnej części nieruchomości objętych Planem;
- 7) dopuszczenie możliwości realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego (z wyjątkami);
- 8) ochrona wartości przyrodniczych;
- 9) ochrona wartości kulturowych.

#### 1.1.11. 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. Należy jednak zwrócić uwagę, że na terenach 10.1RZM, 11.1RZM, 14.1RZM, 15.1RZM, 16.1RZM, 22.1RZM i 27.1RZM jako towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania spośród sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszczone zostały tylko te służące wyłącznie do obsługi zabudowy.

#### 1.1.12. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania 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 planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
- 2) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na etapie opiniowania i uzgodnień;
- 3) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, na etapie konsultacji społecznych;
- 4) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
- 5) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 Ustawy.

Powyższe ogłoszenia udostępnione zostały w gazecie „Tygodnik Wspólnota”, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puławy.

#### 1.1.13. 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 3 września 2024 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 opinię pozytywną;
  - 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia. Wprowadzone na ich etapie drobne korekty nie stanowiły zmian istotnych i nie wymagały ponowienia procedury uzgodnień;
  - 9) ogłosił w dniu ... 2025 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzono w terminie od ... 2025 r. do ... 2025 r. z wykorzystaniem następujących form: zbieranie uwag (przez cały okres trwania konsultacji społecznych), spotkanie otwarte (termin: ... 2025 r.) oraz punkt konsultacyjny (...).

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

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

Ustalenia Planu nakazują zaopatrzenie w wodę z: indywidualnych ujęć wody, sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan wprowadza także odpowiednie ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych oraz uwzględnia występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 „Niecka radomska” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka lubelska (Lublin)”, w obrębie których obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

#### 1.1.15. potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

W granicach Planu oraz w jego otoczeniu brak jest zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Co więcej, w ustaleniach Planu wprowadzono: zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w związku z czym nie przewiduje się, aby realizacja Planu stanowiła zagrożenie dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

#### 1.1.16. potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

Plan miejscowy nie wyznacza terenów rolnych, a większość gruntów rolnych chronionych (klasy IIIb) została przeznaczona pod zabudowę zagrodową. Wyjątek stanowią grunty na terenie 10.4MN, dla których zgoda na ich przeznaczenie na cele nierolnicze została uzyskana już na etapie obowiązującego planu miejscowego.

Przewidziane rozwiązania umożliwiają kontynuowanie działalności rolniczej w istniejących gospodarstwach oraz efektywne gospodarowanie gruntami zgodnie z ich dotychczasowym charakterem. Ponadto, decyzja o przeznaczeniu gruntów pod zabudowę zagrodową jest zgodna z polityką przestrzenną gminy oraz przepisami dotyczącymi ochrony gruntów rolnych, w tym ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zabudowa zagrodowa sprzyja dalszemu prowadzeniu działalności rolniczej i nie narusza zasad racjonalnej gospodarki gruntami.

Mając powyższe na uwadze, Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani rozwoju produkcji rolniczej.

#### 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 właścicieli nieruchomości, umożliwiając zagospodarowanie nieruchomości m.in. na cele związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinnej lub usługami, usługami handlu, usługami rzemieślniczymi, zabudową mieszkaniową letniskową, zabudową zagrodową czy górnictwem i wydobywaniem.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają 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, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Tereny objęte Planem znajdują się częściowo w obszarach o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Dostępne jeszcze wolne tereny przeznaczone pod zabudowę stanowiąc będą w dużej mierze uzupełnienia już istniejącej tkanki wiejskiej, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

Obszary opracowania nie wyróżniają się wyjątkowymi walorami przyrodniczymi z uwagi na brak form ochrony przyrody. Środowisko

przyrodnicze jest typowe dla terenów wiejskich tj. tworzą je głównie pola uprawne, łąki i pastwiska czy zadrzewienia. Zieleni istniejąca na omawianych terenach terenie została zabezpieczona poprzez ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W zakresie rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w Planie wprowadzono drogę dla pieszych i drogę dla rowerów jako towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania na terenach 10.1KDD, 16.1KDD oraz 28.1KDD. Obsługa komunikacyjna nieruchomości objętych Planem będzie zapewniona poprzez: tereny oznaczone symbolem KDD oraz publiczne drogi gminne, powiatowe lub wojewódzkie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie danego terenu, poza obszarem planu miejscowego, tereny oznaczone symbolem KR, drogi wewnętrzne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie danego terenu, poza obszarem planu miejscowego oraz dojazdy wydzielone w granicach terenów. Ponadto, należy wyjaśnić, iż tereny 1.1MN, 3.1MN, 5.1MN, 9.1MN, 16.1MN lub ich części posiadają zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez przyległe części tych samych działek ewidencyjnych, położone poza obszarem planu miejscowego.

## **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 XXXVI/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 (dalej Analiza).

W wieloletnim planie sporządzania MPZP zawartym w Analizie, 34 z 35 terenów objętych Planem zostało wskazane jako predysponowane do zmiany obowiązujących planów miejscowych. Jedynym wyjątkiem jest obszar przedstawiony w załączniku nr 1.10 do uchwały Planu, który nie został uwzględniony w tej grupie. Obręb Klikawa, w którym znajduje się ten teren, został sklasyfikowany jako obszar o małej potrzebie zmiany planu miejscowego. Jednakże, Analiza wskazuje na wysoką aktywność inwestycyjną w tym rejonie oraz znaczną liczbę wniosków o zmianę obowiązującego planu miejscowego lub Studium – drugą najwyższą w gminie.

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 sporządzający 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:**

Na obecnym etapie nie można jednoznacznie określić wpływu ustaleń przedmiotowej zmiany Planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Przeprowadzona analiza skutków finansowych wskazuje, że realizacja planu może wpłynąć na zwiększenie dochodów gminy pochodzących z podatków od nieruchomości czy czynności cywilno-prawnych. Ponadto, gminny budżet może również zostać zasilony wpływami pochodzącymi z tzw. "renty planistycznej".

Prognozuje się również, że w wyniku zmiany planu mogą wystąpić wydatki związane z wykupem terenów pod cele publiczne (drogi) czy realizacją zadań własnych z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

## **4. Podsumowanie:**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ze zm.) oraz ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527), plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o 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 rozstrzygnięcie oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

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