

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ... Rady Gminy Puławy z dnia ...
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy obejmującego działkę o numerze
ewidencyjnym 7080 obręb Gołąb [dalej: Plan]

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLV/311/2023 Rady Gminy Puławy z dnia 20 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy.

Celem Planu jest ujawnienie nowych (poszerzonych) granic udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Puławy III”, zgodnie z art. 95 ust. 1 i 3 ustawy Prawo geologiczne i górnicze oraz wprowadzenie granic obszaru i terenu górniczego w celu umożliwienia dalszej eksploatacji złoża.

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.) w związku z art. 67 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.) [dalej: Ustawa]:

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

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

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

Projektowane tereny 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] i zostały wprowadzone na zasadzie kontynuacji istniejącego zagospodarowania, w poszerzonych granicach, zatem nie sposób mówić o agresywnym wkroczeniu przemysłu górniczego na tereny nietknięte dotąd ręką człowieka.

Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru.

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

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar Planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony. Skutkiem realizacji Planu będzie tymczasowe przekształcenie powierzchni terenu, co jest nieuniknione przy eksploatacji kopalni, jednakże po zakończeniu wydobywania teren będzie sukcesywnie zalesiany, w związku z czym planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalni:

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) zakaz lokalizowania budynków;
- 2) nakaz zachowania pasów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zapewnienia ochrony gatunkowej okazów, siedlisk czy ostoj roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz prowadzenia wycinki drzew lub krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Strukturę użytków gruntowych na obszarze opracowania tworzą: grunty leśne (Ls) o powierzchni ok. 24,07 ha (94,1% pow. Planu) oraz użytki kopalne (K) o powierzchni ok. 1,51 ha (5,9% pow. planu).

W zasięgu Planu nie występują grunty rolne chronione (klasy I-III) oraz obszarowe formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, natomiast zmiana przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagała uzyskania zgody, o której mowa w rozdziale 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Decyzją Nr DLŁ-WNL.8130.25.2025.AZ z dnia 15.07.2025 r. Minister Klimatu i Środowiska wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i leśne 8,1756 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa stanowiących część działki ewidencyjnej nr 7080 (obręb Gołąb).

Plan miejscowy uwzględnia następujące tereny, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) korytarz ekologiczny "Małopolski Przełom Wisły" (GKPdC-4A);
- 2) teren i obszar górniczy „Puławy III A”;
- 3) udokumentowane złoża piasków i żwirów „Puławy III”;

4) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 406 "Niecka Lubelska", który obejmuje cały obszar Planu.

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 przedmiotowego terenu, również w Planie dopuszczono wyjątki, przy czym dotyczy to inwestycji celu publicznego, wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową zaliczanego do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zmiany lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

Co więcej, Plan ustala teren górnictwa i wydobywania jako teren wymagający rekultywacji w kierunku leśnym, która ma być przeprowadzana sukcesywnie wraz z postępowaniem robót górniczych.

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) 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) wskazanie stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia DN80 relacji Wronów-Puławy zasilającego stację Gołąb oraz DN700 relacji Wronów-Puławy, w obrębie których obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) 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, na obszarze opracowania brak jest zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR), jednakże w odległości ok. 500 m na północny zachód od obszaru Planu zlokalizowane są Zakłady Azotowe „Puławy”, należące do GRUPY AZOTY, które zostały zaliczone do ZDR.

Trudności osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej nie zostały uwzględnione w projekcie Planu z uwagi na charakter zagospodarowania i wprowadzony w Planie zakaz lokalizowania budynków. Plan nie wprowadza elementów architektonicznych mogących stanowić utrudnienie dla osób ze szczególnymi potrzebami.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Nieruchomość stanowiąca obszar opracowania posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogi leśne oraz dostęp do infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w gaz.

Rozwiązania zawarte w Planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację funkcji górnictwa i wydobywania, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego gminy.

Na przedmiotowym obszarze występuje udokumentowane złożo piasków i żwirów „Puławy III” oraz teren i obszar górniczy „Puławy III”. Plan ustala dla nich funkcję górnictwa i wydobywania, 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 leśnym.

Na obszarze Planu obowiązują obecnie dwa następujące akty prawa miejscowego:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy – etap I, przyjęty Uchwałą Nr V/40/19 Rady Gminy Puławy z dnia 9 kwietnia 2019 r.;
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy – etap II, przyjęty Uchwałą XIV/113/20 Rady Gminy Puławy z dnia 15 maja 2020 r.

1.1.7. prawo własności:

- 1.1.8. 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 m.in. funkcji 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, 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.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) umożliwienie eksploatacji złoża w poszerzonych granicach;
- 2) nakaz rekultywacji terenu wraz z postępowaniem robót górniczych;
- 3) wprowadzenie dodatkowych ustaleń z zakresu ochrony przyrody i 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 oraz stronie www Urzędu Gminy Puławy.

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 12 marca 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 dla projektu Planu oraz wprowadził zmiany wynikające z ich treści, przy czym wprowadzone zmiany nie wymagały potrzeby ponownego opiniowania i uzgodnień;
- 9) uzyskał zgodę Ministra Klimatu i Środowiska (DLŁ-WNL.8130.25.2025.AZ z dnia 15.07.2025 r.) w sprawie przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nierolnicze i leśne;
- 10) ogłosił w dniu 30 września 2025 r. o wyłożeniu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (co najmniej na 7 dni przed terminem rozpoczęcia wyłożenia). Projekt Planu oraz prognoza zostały udostępnione do publicznego wglądu w terminie od 8 października 2025 r. do 31 października 2025 r. W dniu 27 października 2025 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu wskazano również termin do dnia 18 listopada 2025 r. na składanie uwag do projektu Planu oraz 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 do celów socjalnych i gospodarczych poprzez dowóz wody cysternami ze źródeł zewnętrznych 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. Plan uwzględnia również występowanie na całym obszarze m.p.zp Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka lubelska, w obrębie którego obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

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 zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi.

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

Tereny objęte Planem znajdują się w obszarze o wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Składają się na nią: las, i obszar wydobywania żyzności. Ustalenia Planu są zgodne z efektywnym gospodarowaniem przestrzenią, gdyż nie wprowadzają zupełnie nowych funkcji terenu, a jedynie dostosowują granice terenów do aktualnych granic żyzności piasków i żwirów „Puławy III”, jednocześnie ustalając sukcesywną rekultywację terenu wraz z postępem prac górniczych. Rekultywacja ma być przeprowadzana w kierunku leśnym, a więc zapewni powrót przekształconych terenów do ich pierwotnej funkcji.

Plan nie wyklucza możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w jego obrębie.

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, obręb Gołąb został zakwalifikowany do obrębów o dużej potrzebie sporządzenia nowego lub zmiany obowiązującego planu. Wskazano również, iż w przedmiotowym obrębie występuje spory ruch inwestycyjny i sprzyjające warunki do rozwoju zabudowy.

Co więcej, Plan ma charakter regulacyjny i wynika z obowiązku uwzględnienia przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze dotyczących udokumentowanych złóż kopalin. Jego realizacja umożliwi dalsze wydobywanie złóż „Puławy III”.

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 pomniejszania 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:

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy obejmującego działkę o numerze ewidencyjnym 7080 obręb Gołąb” opracowana na etapie jego sporządzania [dalej PSF].

Wyniki ww. dokumentu wskazują, iż w długim horyzoncie wejście w życie oraz realizacja niniejszego Planu może zwiększyć przychody gminy i nie spowoduje obciążenia jej budżetu.

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 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.