

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ... Rady Gminy Puławy z dnia ...
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy (obejmującego część obręb
Wólka Gołębska) [dalej: Plan]

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLV/313/2023 Rady Gminy Puławy z dnia 20 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy, zmienionej uchwałą Nr XLVIII/328/2023 Rady Gminy Puławy z dnia 12 października 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLV/313/2023 Rady Gminy Puławy z dnia 20 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy.

Celem Planu jest dopuszczenie realizacji niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 1000 kW oraz dostosowanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego do aktualnych przepisów prawnych.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 i 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: 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.

Projektowane tereny wynikają z polityki wskazanej ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Puławy, przyjętego 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, zatem nie sposób mówić o agresywnym wkroczeniu zabudowy 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 ładu 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. W tym miejscu należy wyjaśnić, że zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach produkcji wynika z odmiennych funkcji oraz wymagań technologicznych poszczególnych grup obiektów. Dla budynków administracyjnych i biurowych ustalono maksymalną wysokość do 25 m, co odpowiada ich funkcjom usługowym i pomocniczym wobec zasadniczej działalności produkcyjnej oraz sprzyja ograniczeniu oddziaływania wizualnego zabudowy na otoczenie. Natomiast dla budynków produkcyjnych, obiektów budowlanych niebędących budynkami oraz urządzeń dopuszczono maksymalną wysokość do 50,0 m, o ile wynika to ze względów technologicznych lub przepisów odrębnych. Takie rozwiązanie wynika ze specyfiki procesów technologicznych, w szczególności w zakresie produkcji nawozów, oraz potrzeby zapewnienia odpowiednich warunków temperaturowych procesów technologicznych, których utrzymanie na otwartym terenie byłoby bardzo trudne lub wręcz niemożliwe. Często konieczna jest lokalizacja instalacji technologicznych, linii produkcyjnych, silosów, wież, reaktorów oraz urządzeń pomocniczych w układzie pionowym, jak również urządzeń wentylacyjnych, filtracyjnych i odpylających. W przypadku obiektów produkcyjnych zwiększona wysokość zabudowy umożliwia skuteczne zamknięcie emisji hałasu, pyłów, gazów oraz innych uciążliwości środowiskowych, lokalizację instalacji ograniczających oddziaływanie zakładu na otoczenie w obrębie jednego, kontrolowanego obiektu, a także spełnienie obowiązujących norm środowiskowych oraz wymagań wynikających z przepisów prawa i decyzji administracyjnych. Wprowadzone ustalenia stanowią rozwiązanie funkcjonalne i środowiskowo uzasadnione, umożliwiające realizację nowoczesnych technologii produkcyjnych przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar Planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej. Aktualnie krajobraz obszaru opracowania, w kontekście struktury funkcjonalno-przestrzennej, tworzą tereny: zabudowy produkcyjnej, infrastruktury technicznej oraz zadrzewione, leśne i zieleni naturalnej.

Ważnym ustaleniem chroniącym lokalny krajobraz jest ujęty w Planie zakaz realizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego.

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 kopalin:

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 na poziomie od 10% do 60% (w zależności od terenu);
- 2) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii (z zastrzeżeniami określonymi w uchwale Planu);
- 3) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy lubelskiej ze względu na przekroczenia poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5 oraz docelowego benzo(a)pirenu;
- 4) na terenie 5P nieprzekraczalne linie zabudowy o szerokości 25 m, pełniące funkcję strefy buforowej chroniącej tereny leśne przed oddziaływaniem terenów produkcyjnych;
- 5) ustalenia mające na celu ochronę przed niekorzystnymi zmianami w odpływie wód opadowych i gruntowych oraz ochronę przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód.

Strukturę użytków gruntowych na obszarze opracowania tworzą: użytki rolne (grunty orne, pastwiska trwałe oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych) (83,8% powierzchni Planu), nieużytki (5,6% pow. Planu), lasy (0,1% pow. Planu) oraz grunty zabudowane i zurbanizowane (tereny przemysłowe i drogi) (10,4% 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.

Plan miejscowy uwzględni następujące tereny, w obrębie których obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych:

- 1) udokumentowane złoża piasków kwarcowych do produkcji betonów komórkowych „Wólka Gołębska” (kod: PB, nr złoża: 20044),
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 406 „Niecka lubelska (Lublin)”, który obejmuje cały obszar Planu,
- 3) strefy ochrony bezpośredniej obowiązujące od ujęcia wody „Zakłady Azotowe Puławy S.A.”, obejmującego łącznie 23 studnie głębinowe (z czego 16 z nich jest zlokalizowane w granicach Planu),
- 4) strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia.

Rozwiązania przyjęte w związku z występowaniem złoża piasków, obejmujące wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy i strefy wydzielenia wewnętrznego, zapewniają: zachowanie możliwości przyszłej eksploatacji kopaliny, brak trwałej zabudowy uniemożliwiającej wykorzystanie zasobów, zgodność z art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze oraz art. 125 Prawa ochrony środowiska, a także racjonalne gospodarowanie zasobami złoża przy jednoczesnym umożliwieniu bezkolizyjnego, tymczasowego zagospodarowania terenu w sposób niewpływający trwale na strukturę geologiczną 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) obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w tym w szczególności obowiązek zachowania bezpiecznych odległości pomiędzy tymi zakładami a innymi obiektami, zgodnie z wymaganiami określonymi w tych przepisach; decyzja o możliwości zlokalizowania zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej powinna być poprzedzona przeprowadzeniem oceny ryzyka, z uwzględnieniem oddziaływania już istniejących zakładów;
- 2) wskazanie stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia DN80 relacji Wronów-Puławy zasilającego stację Gołąb oraz DN700 relacji Wronów-Puławy, w obrębie których obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) wymóg stosowania najlepszych dostępnych technik (BAT) w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolem P;
- 5) ustalenie strefy pasa technologicznego wzdłuż dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV;
- 6) 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. Jednakże, zgodnie z wnioskiem Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Lublinie, złożonym do tu. urzędu w trakcie procedury planistycznej, GRUPA AZOTY Zakłady Azotowe „Puławy” S.A. w Puławach, zlokalizowana pod adresem: Al. Tysiąclecia Państwa Polskiego 13, 24-110 Puławy, została zakwalifikowana do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ponadto, zakład Air Liquide Polska Sp. z o.o., również zlokalizowany pod ww. adresem, został zgłoszony jako zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Z uwagi na to, iż w granicach terenu objętego Planem zlokalizowana jest część

zabudowy przynależącej do Zakładów Azotowych „Puławy” S.A., w Planie wprowadzono ww. ustalenia dotyczące obowiązku zachowania bezpiecznych odległości pomiędzy zakładami stwarzającymi zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a innymi obiektami.

Trudności osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny realizacji urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Nieruchomości objęte Planem posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący układ komunikacyjny występujący poza obszarem Planu (projektowana droga publiczna klasy lokalnej 5.KD-L, zgodnie z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy Jednostka Bilansowa "A" - część I, przyjętym Uchwałą Nr XXXVI/388/13 Rady Miasta Puławy z dnia 29 sierpnia 2013 r., zmienioną uchwałami Nr: XV/109/15 z 24 września 2015 r. i XLVIII/446/17 z dnia 28 grudnia 2017 r.; droga pełni obecnie funkcję drogi zakładowej) oraz dostęp do infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w sieci: elektroenergetyczne, gazociągowe oraz wodociągowe.

Rozwiązania zawarte w Planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając m.in. realizację funkcji produkcyjnych (z wykluczeniem terenów przemysłu portowego) oraz niezamontowanych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW (wyłącznie na terenach produkcji), co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego gminy.

Na przedmiotowym obszarze występuje udokumentowane złoż piasków kwarcowych do produkcji betonów komórkowych „Wólka Gołębska”, którego granice zostały wskazane na rysunku Planu, a w obrębie którego obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych.

Na obszarze Planu obowiązuje obecnie jeden akt prawa miejscowego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy, przyjętym Uchwałą Nr XVIII/89/2012 Rady Gminy Puławy z dnia 11 października 2012 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, pozwalając na realizację m.in. funkcji produkcyjnej (z wykluczeniem terenów przemysłu portowego). Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy Planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

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.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) uwzględnienie oczekiwań użytkownika nieruchomości, wyrażonych we wnioskach złożonych w toku procedury planistycznej;
- 2) wprowadzenie przeznaczeń terenów zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonymi w Studium;
- 3) utrzymanie i uzupełnienie istniejących połączeń komunikacyjnych (KR), za pośrednictwem których możliwa będzie obsługa nieruchomości oraz racjonalne poprowadzenie przyszłych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zabezpieczenie terenów IWU pod istniejące tereny ujęcia wód wraz z ich strefami ochrony bezpośredniej;
- 5) zabezpieczenie terenów IE pod istniejące tereny elektroenergetyki (stacje transformatorowe);
- 6) ujawnienie granicy udokumentowanego złoża piasków kwarcowych d/p betonów komórkowych „Wólka Gołębska”;
- 7) wprowadzenie stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia oraz strefy pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV;
- 8) 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 udostępniły zostały w gazecie „Tygodnik Wspólnota”, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń 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 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 (z uwagami);
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu Planu oraz wprowadził zmiany wynikające z ich treści;
- 9) w związku z szerokim zakresem uwag złożonych przez Lubelski Urząd Wojewódzki – Wydział Infrastruktury, Geologa Wojewódzkiego, Nadleśnictwo Puławy, Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Oddział w Radomiu oraz Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, projekt przekazano do ponownego zaopiniowania i uzgodnienia oraz uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia. Zakres wprowadzonych zmian (głównie drobne korekty doprecyzowujące) nie wymagał ponowienia procedury;
- 10) ogłosił w dniu 21 kwietnia 2026 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 4 maja 2026 r. do 29 maja 2026 r. W dniu 15 maja 2026 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu wskazano również termin do dnia 15 czerwca 2026 r. na składanie uwag do projektu Planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego Planu 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:

Plan ustala zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych (w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), z indywidualnych ujęć wód oraz 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. Dodatkowo, uwzględni również występowanie na całym obszarze Planu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka lubelska (Lublin)”, w obrębie którego obowiązują wymagania określone w przepisach 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 użytkownika nieruchomości, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. na cele produkcyjne (z wykluczeniem terenu przemysłu portowego).

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):

Teren objęty Planem znajduje się w obszarze o częściowo ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Dostępne jeszcze wolne tereny, które zostały przeznaczone pod zabudowę, będą stanowić kontynuację zabudowy istniejącej w zachodniej części terenu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Z uwagi na położenie obszaru opracowania przy granicy gminy Puławy z miastem Puławy, możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego jest zapewniona poprzez komunikację miejską (MZK PUŁAWY), która obsługuje m.in. przystanki autobusowe „Z A – Amoniak” i „Z A Saletra” (linie: 2, 4, 6, 9 i 22), zlokalizowane na terenie Zakładów Azotowych „Puławy” S.A. (ok. 385 m w kierunku zachodnim od granic obszaru opracowania).

Obsługa komunikacyjna nieruchomości będzie odbywać się poprzez ustalone w Planie tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), dojazdy wydzielane w granicach terenów oraz projektowane, zgodnie z planem miejscowym Miasta Puławy, drogi publiczne zlokalizowane 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, obręb Wólka Gołębska został zakwalifikowany do obrębów o średniej potrzebie sporządzenia nowego lub zmiany obowiązującego planu. Ponadto, obręb ten został wskazany jako jeden z obrębów, dla których zaobserwowano najbardziej dynamiczne zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że plan obowiązujący funkcjonuje już w przestrzeni publicznej od ponad 13 lat, a więc niektóre z jego ustaleń powinny zostać zaktualizowane w oparciu o nowe prawodawstwo.

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:

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy (obejmującego część obrębu Wólka Gołębska)” opracowana na etapie jego sporządzania [dalej PSF].

Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów gminy i nie spowoduje obciążenia jej budżetu.

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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.), 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.