

UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA PUŁAWY

sprawie:

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy "Południe"

I. INFORMACJE PODSTAWOWE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr VI/54/15 Rady Miasta Puławy z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy "Południe" zmienionej uchwałą Nr XXXIII/315/17 Rady Miasta Puławy z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VI/54/15 Rady Miasta Puławy z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy "Południe".

Obszar opracowania o powierzchni ok. 108 ha położony jest w południowej części miasta Puławy, na wschód od ulicy Powstańców Listopadowych, na południe od przedłużenia ulicy Franciszka Zabłockiego od wschodu przylega zaś do granicy miasta w miejscu w który miasto graniczy z gminą Końskowola. Tereny te są w większości niezainwestowane i stanowią w większości tereny nieużytkowanych terenów rolnych, lasów oraz pastwisk. Nieliczne obiekty kubaturowe stanowią pojedyncze rozproszone obiekty w większości stanowiące zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Dla analizowanego obszaru obowiązuje zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Puławy przyjętego uchwałą Nr XXII/225/20 Rady Miasta Puławy z dnia 24 września 2020 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasto Puławy Rada Miasta Puławy

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy "Południe" sporządzony została z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), takich jak:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni (np. poprzez stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu). W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów.

2. walory architektoniczne i krajobrazowe

Ten zlokalizowany południowej części miasta Puławy obszar stanowiący naturalny obszar rozwoju terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej posiada ciekawe, opadające ku zachodowi, ukształtowanie terenu. Uwarunkowanie te stwarza potencjał dla wykreowania wybitnie krajobrazowego osiedla harmonijnie wtopionego w istniejące kompleksy leśne.

Powyższe uwarunkowania środowiskowe zostały wzięte pod uwagę podczas wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w których określone zostały nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu nowej zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Dowodem jest na to jest m.in. zastosowanie wybitnie ekstensywnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu oraz systemu połączeń pieszo-rowerowych w celu kreowania powiązań z systemem przyrodniczym miasta i gminy Końskowola.

3. wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, a także poprzez niedopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej. Ponadto plan określa wysokie sięgające 70 % minimalne powierzchnie biologicznie czynne poszczególnych terenów.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych należy podkreślić iż w celu ochrony terenów leśnych zmianę przeznaczenia i wyłączenia z produkcji leśnej udało się ograniczyć do ok 4,5 ha terenów lasów. Wyłączenia te były niezbędne dla racjonalnego i efektywnego zaprojektowania układu komunikacyjnego

W zakresie ochrony przed hałasem dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej raz terenów mieszkaniowo-usługowych ustalono odpowiednio standard akustyczny.

Na obszarze planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. W obszarze planu określono szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z ustalenia 50 m strefy ochronnej od cmentarza oraz stref ochronnych od napowietrznych linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia.

4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W związku z brakiem zainwestowania jednymi ustaleniami z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego w granicach wskazanych na rysunku planu stanowisk archeologicznych prowadzeni prac ziemnych dopuszcza się wyłącznie na zasadach określonych zgodnie przepisami odrębnymi.

5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi itd.

6. walory ekonomiczne przestrzeni;

Plan ma charakter prorozwojowy. Daje szansę na wykreowanie zupełnie nowego układu urbanistycznego dającego ofertę przestrzenną o walorach wybitnie krajobrazowych. Dobór rozwiązań komunikacyjnych oraz charakter w skazanych w planie terenów wskazuje drogę transformacji tego obszaru z poszanowaniem walorów środowiska naturalnego.

7. prawo własności;

Zostało uwzględnione (w możliwym stopniu) w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Miasta Puławy przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w trakcie jego opracowywania.

8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu. Można zatem przyjąć, iż sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. potrzeby interesu publicznego;

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej

11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń (także elektronicznej) w Urzędzie Miasta Puławy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków.

12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego wynikającym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń (w tym elektronicznej) Urzędu Miasta Puławy.

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

do celów zaopatrzenia ludności – dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

III. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny, w tym wnioski zgłaszane przez właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym. Wszelkie rozstrzygnięcia projektowe były podejmowane mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Można zatem założyć, iż przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron (patrz pkt II.7: **prawo własności** i pkt II.9: **potrzeby interesu publicznego**)

IV. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy "Południe" sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), w szczególności takich jak:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:
- tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych
 - tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego.

Nowe rozwiązania przestrzenne uwzględniają rozwój sieci drogowej miasta zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium. Realizacja tych założeń jest krokiem w kierunku usprawnienia sieci połączeń drogowych w tym dla transportu zbiorowego, a co za tym idzie zwiększania oferty komunikacyjnej dla mieszkańców .

V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustalenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, po uzyskaniu pozytywnej opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej, zostały przyjęte Uchwałą Rady Miasta Puławy Nr XX/178/16 z dnia 25 lutego 2016r.

VI. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

Uchwalenie planu wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące wydatki i wpływy związane z realizacją ustaleń planu:

Obciążenia finansowe, które mogą wynikać w związku z uchwaleniem miejscowych planów:

1. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach.
2. Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych (drogi, inne).
3. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury.
4. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego (koszty opracowania planu, koszty opracowania operatów szacunkowych do wyliczenia odszkodowań i opłat planistycznych).

Dochody gminy wynikające z następstw uchwalenia planu miejscowego:

1. Dochody z tytułu opłaty planistycznej.
2. Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej.
3. Dochody z podatku od nieruchomości (rolnego, leśnego, od budynków i budowli, od prowadzenia działalności gospodarczej)
4. Dochody związane z obrotem nieruchomościami – podatki od czynności cywilno-prawnych.

5. Dochody z podatku PIT i CIT.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza skutkami finansowymi, będzie miała także pozytywny efekt społeczny, wpłynie na optymalne wykorzystanie przestrzeni. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne przyjęte w projekcie planu zapewniają ład przestrzenny i zachowują zasady zrównoważonego rozwoju. Podsumowując, zarówno z ekonomicznego punktu widzenia, jak i ocena korzyści niematerialnych - **uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie działaniem prawidłowym.**

VII. PODSUMOWANIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy "Południe" spełnia wymogi obowiązujących przepisów

Przemysław Marcyja
URBANISTA