

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ... Rady Gminy Puławy z dnia ...**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy dla lokalizacji urządzeń i instalacji**  
**wykorzystujących OZE [dalej: Plan]**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr VII/36/2024 Rady Gminy Puławy z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy dla lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących OZE.

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: 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. Projektowany kształt struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględnia występujące uwarunkowania ekofizjograficzne.

Przeznaczenia terenów wyznaczone w Planie są częściowo zgodne z kierunkami 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] – tj. zgodne są tereny oznaczone symbolami: L i RNR. Z kolei tereny PEF zostały wprowadzone zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688 ze zm.), w myśl którego w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, nie stosuje się obowiązku sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ergo, część terenów oznaczonych w Studium symbolami RP, RZ i MR, MNj, projektowanych zalesień i zadrzewień i niewielkiego kompleksu leśnego przy drodze (już nieistniejącego) została w Planie przeznaczona pod tereny PEF.

Dodatkowo, w Planie wprowadzono szereg ustaleń (np. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu), których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, w tym wysokości czy spójnych linii zabudowy.

**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. teren elektrowni słonecznej (PEF), teren lasu (L) oraz teren gruntów ornych oraz upraw (RNR). W Planie uwzględniono także potrzebę zachowania istniejących rowów melioracyjnych.

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:**

Teren objęty Planem 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: pastwiska, kompleksy leśne, grunty orne i row melioracyjny.

Ważnym ustaleniem chroniącym lokalny krajobraz jest ujęty w Planie ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach 1.1PEF i 2.1PEF do 5 m, a także zachowanie części terenów rolnych i leśnych poprzez przeznaczenie ich pod tereny L i RNR, co pozwoli na utrzymanie na części terenu rolniczego charakteru krajobrazu.

W Planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa lubelskiego. Zgodnie z projektem Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego, udostępnionym w dn. 18.03.2026 r. na stronie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubelskiego w Lublinie (etap konsultacji społecznych), obszary objęte Planem objęto krajobrazem o kodzie 06-318.86-04 (krajobraz wiejski, z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola), który nie został zaliczony do krajobrazów priorytetowych.

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

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, 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 70% do 95% (w zależności od terenu);
- 2) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 3) na terenie 1.1PEF nieprzekraczalne linie zabudowy o szerokości 12 m, pełniące funkcję strefy buforowej chroniącej tereny leśne;
- 4) ustalenie dot. stosowania ogrodzeń zapewniających swobodną migrację małych zwierząt na terenach 1.1PEF i 2.1PEF;
- 5) ustalenia mające na celu ochronę przed niekorzystnymi zmianami w odpływie wód opadowych i gruntowych oraz ochronę przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód;
- 6) obowiązek zachowania i utrzymania istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy, skanalizowania, przekrycia, wykonania przepustów lub zmiany przebiegu, pod określonymi Planem warunkami.

Strukturę użytków gruntowych na przedmiotowych obszarach opracowania tworzą: użytki rolne (grunty orne, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty pod rowami), zajmujące 93,6% powierzchni obszarów objętych Planem. Pozostałe 6,4% powierzchni obszarów stanowią lasy. Wśród gruntów rolnych na terenie przedstawionym na załączniku nr 1.1 do uchwały Planu występuje grunt rolny chroniony (klasy IIIb) o pow. 0,4853 ha. Realizacja Planu nie wiąże się z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024, poz. 82), ponieważ w Planie tereny te zostały utrzymane w funkcjach RNR i L (rolnych i leśnych).

W zasięgu Planu nie występują obszarowe formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Jednym z najważniejszych ustaleń dot. ochrony środowiska (i nie tylko) jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Przy czym, w Planie dopuszczono wyjątki, które dotyczą: inwestycji celu publicznego i zabudowy systemami fotowoltaicznymi, której lokalizowanie dopuszcza się na terenach 1.1PEF i 2.1PEF.

Na terenach objętych Planem nie występują udokumentowane złoża kopaliny w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzania ustaleń z zakresu ich ochrony.

Potrzeba zmniejszenia podatności na zmiany klimatu w przedmiotowym Planie została uwzględniona m.in. poprzez: pozostawienie części terenu przedstawionego na załączniku nr 1.1 do uchwały Planu w formie przyrodniczej, ustalenia dotyczące możliwości lokalizowania instalacji odnawialnych źródeł energii na terenach 1.1PEF i 2.1PEF, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w celu ochrony powietrza, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy lubelskiej czy ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

#### 1.1.5. 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.

#### 1.1.6. 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 lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w celu ochrony powietrza, 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 PM<sub>10</sub> i PM<sub>2,5</sub> oraz docelowego benzo(a)pirenu;
- 3) wykluczenie możliwości realizacji na terenach 1.1PEF i 2.1PEF terenów infrastruktury technicznej z zakresu: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

#### 1.1.7. walory ekonomiczne przestrzeni:

Działka nr 12/2, położona w obrębie Smogorzów, posiada dostęp do dróg publicznych za pośrednictwem drogi gminnej nr 107513L, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, poza granicami Planu. Z kolei działka nr 212, zlokalizowana w obrębie Polesie Duże, ma zapewniony dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne przylegające do terenu (poza obszarem Planu), które łączą się z drogą gminną nr 107514L oraz drogą powiatową nr 2520L. Ponadto, nieruchomości objęte Planem posiadają dostęp do infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w sieci: elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz wodociągowe.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny układ komunikacyjny pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Rozwiązania zawarte w Planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację m.in. terenów elektrowni słonecznej, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego gminy.

Na terenie Planu nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze.

Na obszarach objętych Planem obowiązuje obecnie jeden akt prawa miejscowego, tj.: Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy, przyjęta Uchwałą Nr XLIV/285/2002 Rady Gminy Puławy z dnia 13 września 2002 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. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszarów objętych Planem w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację m.in. terenów elektrowni słonecznej. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę ustalenia Planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

#### 1.1.9. 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.

#### 1.1.10. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) dopuszczenie możliwości niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii obejmujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW (na terenach 1.1PEF i 2.1PEF);
- 2) usankcjonowanie istniejących lasów i części terenów rolnych;
- 3) wprowadzenie stref buforowych od istniejącego rowu melioracyjnego i lasów poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) wprowadzenie dodatkowych ustaleń z zakresu ochrony przyrody i środowiska.

#### 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 również rozwoju sieci szerokopasmowych. Przy czym, mając na uwadze ochronę gruntów rolnych chronionych objętych terenem 1.2RNR, w jego granicach wykluczono możliwość lokalizowania wszelkich obiektów budowlanych. Ponadto, w ramach infrastruktury technicznej dopuszczonej jako uzupełniające przeznaczenie terenów 1.1PEF, 2.1PEF i 1.1RNR, wykluczono możliwość realizacji magazynów gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

#### 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, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 uzgadniania;
- 3) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o których mowa w art. 8k ust.1 Ustawy na etapie konsultacji społecznych;
- 4) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych w formie: zbierania uwag, spotkania otwartego oraz prowadzenia punktu konsultacyjnego;
- 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, na etapie uchwalenia Planu.

Powyższe ogłoszenie udostępnione zostało w gazecie „Tygodnik Wspólnota”, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz stronie internetowej Gminy Puławy, a także na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy Puławy oraz na terenie sołectw: Smogorzów oraz Polesie.

#### 1.1.13. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Wójt Gminy Puławy kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie w dniu 22 grudnia 2025 r. oraz przez obwieszczenie w dniu 23 grudnia 2025 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko a następnie przedłożył dokumenty do opiniowania i uzgodnień;
- 6) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia. Wprowadzone na ich etapie drobne korekty nie stanowiły zmian istotnych i nie wymagały ponowienia procedury uzgodnień;
- 7) ogłosił w dniu 23 czerwca 2026 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzono w terminie od 24 czerwca 2026 r. do 24 lipca 2026 r. z wykorzystaniem następujących form: zbieranie uwag (przez cały okres trwania konsultacji społecznych), spotkanie otwarte (termin: 10 lipca 2026 r.) oraz punkt konsultacyjny (czynny 6 lipca 2026 r.). Spotkanie otwarte oraz punkt konsultacyjny zorganizowano po godzinach pracy urzędu.

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego Planu 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:

Plan ustala zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych (w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) 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, uwzględnia również występowanie pod całym obszarem Planu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 „Niecka radomska”, w obrębie którego obowiązują wymagania określone w przepisach 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, 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:

Realizacja Planu uwzględnia potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez przeznaczenie części terenu pod tereny gruntów ornych oraz upraw (1.1RNR i 1.2RNR). Dla tych terenów ustalono w Planie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej równy kolejno: 90% i 95%. Ponadto dla terenu 1.1RNR wprowadzono zakaz lokalizacji budynków oraz budowli innych niż obiekty infrastruktury technicznej, natomiast dla terenu 1.2RNR zakazano lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych. Istotnym rozwiązaniem jest wyodrębnienie gruntów rolnych podlegających ochronie w ramach odrębnego terenu 1.2RNR, na którym – w przeciwieństwie do terenu 1.1RNR – nie dopuszczono również lokalizacji terenów infrastruktury technicznej ani wód powierzchniowych śródlądowych. Dzięki temu rozwój działalności rolniczej na obszarach objętych Planem pozostanie w dalszym ciągu możliwy. Uwzględniając powyższe, Plan odpowiada na potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i 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 właściciela nieruchomości, umożliwiając mu zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. na cele elektrowni słonecznej.

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 kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Aktualnie, najbliższe sąsiedztwo Planu to głównie tereny rolne, zadrzewione i zabudowa zagrodowa. Biorąc powyższe pod uwagę ustalenia planu umożliwią

realizację funkcji, które będą uzupełnieniem istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwojowych.

Możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego jest zapewniona poprzez MZK Puławy, która obsługuje m.in. przystanki autobusowe: „Polesie Duże III” (zlokalizowany ok. 540 m od terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 1.1) i „Smogorzów I” (zlokalizowany ok. 920 m od terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 1.2), położone na trasie linii autobusowej nr 16.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości będzie odbywać się poprzez drogi wewnętrzne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie danego terenu, poza obszarem planu miejscowego oraz dojazdy wydzielane w granicach terenów.

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

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

W wieloletnim planie sporządzania mpzp zawartym w Analizie, obręb Polesie Duże został zakwalifikowany do obrębów o dużej potrzebie sporządzenia nowego lub zmiany obowiązującego planu, natomiast obręb Smogorzów do obrębów o małej potrzebie. Ponadto, obręb Polesie Duże został wskazany jako jeden z obrębów, dla których zaobserwowano spory ruch inwestycyjny oraz sprzyjające warunki do rozwoju zabudowy. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że plan obowiązujący funkcjonuje już w przestrzeni publicznej od ponad 24 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. 1.1.6 niniejszego uzasadnienia;
- 1) 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;
- 2) 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 jest możliwe jednoznaczne określenie wpływu ustaleń przedmiotowego Planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Zakłada się jednak, że w dłuższej perspektywie jego uchwalenie i realizacja mogą przyczynić się do wzrostu dochodów gminy, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości, bez generowania istotnych obciążeń dla budżetu gminy.

W ujęciu długookresowym, w perspektywie 10 lat od dnia uchwalenia Planu, szacuje się, że skumulowana wartość bieżąca netto (NPV) może wynieść około 8 mln zł, co wskazuje na potencjalnie dodatni efekt finansowy dla budżetu gminy. Należy jednak mieć na uwadze, że część zdarzeń stanowiących podstawę powyższych prognoz może nie wystąpić.

## **4. Podsumowanie:**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Przy czym, należy zauważyć, iż zgodnie z 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, w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii został wyłączony obowiązek stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium.

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 Gminy Puławy niniejszej uchwały jest uzasadnione.