

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Kurowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów w obrębie miejscowości Kłoda i Zastawie.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o Nr XLV/573/2024 Rady Gminy Kurów z dnia 8 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów w obrębie miejscowości Kłoda i Zastawie, oraz Uchwałą Nr IV/44/2024 Rady Gminy Kurów z dnia 19 września 2024 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów w obrębie miejscowości Kłoda i Zastawie.

Zakres opracowania obejmuje teren wskazany na załączniku graficznym nr 1 do planu, położony we wschodniej części gminy w bezpośrednim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego drogi ekspresowej, o powierzchni około 151,01 ha.

Celem planu jest umożliwienie przekształceń struktury przestrzennej w obrębie wskazanego wyżej terenu, w sposób umożliwiający aktywizację gospodarczą gminy oraz jej racjonalne wykorzystanie z równoczesnym zapewnieniem estetyki zabudowy i poszanowaniem wymogów dotyczących m.in. ochrony przyrody, środowiska i przestrzeni. Wprowadzane zmiany zagospodarowania jednocześnie uwzględniają wiele zasadnych wniosków zgłoszonych przez inwestorów, instytucje i mieszkańców gminy, a także dostosowanie zapisów planu, zarówno w części tekstowej jak i rysunkowej, do wymagań obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, które uległy zmianie od momentu uchwalenia aktualnego planu.

Przyjęte rozwiązania, zgodne z aktualnym studium, zapewniają dopełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy o nowe tereny inwestycyjne spójne ze zdefiniowanym już układem kompozycyjnym i komunikacyjnym.

Realizacja zabudowy w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych oraz zgodnie z wymaganiami planu (linie zabudowy, forma i gabaryty zabudowy, nasycenie zielenią - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej) nie wpłynie negatywnie na estetykę i kształtowanie walorów krajobrazowych gminy.

Główny układ komunikacyjny obszaru objętego planem oparty jest na powiązaniu z drogami powiatowymi i gminnymi o klasach technicznych dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. Projektowany układ drogowy stanowią drogi gminne głównie klasy lokalnej i w mniejszym stopniu dojazdowej uzupełnione o tereny obsługi komunikacji służące przyszłemu zwiększonemu natężeniu ruchu samochodowego. Obecnie projektowany sposób kształtowania układu komunikacyjnego sprzyja minimalizowaniu transportochłonności i umożliwia wprowadzenie efektywnego i przyjaznego mieszkańcom

i inwestorom transportu zbiorowego. System komunikacji kołowej uzupełniają trasy rowerowe w pasach dróg publicznych umożliwiające łatwe przemieszczanie się niezmotoryzowanych mieszkańców gminy. Plan zakłada możliwość wprowadzenia dróg wewnętrznych służących bezpośredniej obsłudze działek budowlanych. Zmiany te wpłyną pozytywnie na obsługę komunikacyjną terenów zabudowy.

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego, jednakże poprzez wpis do Gminnej Ewidencji Zabytków, ochroną objęte są stanowiska archeologiczne zaewidencjonowane podczas badań AZP pod numerami AZP 74-78/27-1 oraz 74-78/40-5, których lokalizacja wskazana jest na załączniku graficznym planu.

Plan określa dla wspomnianych obiektów i obszarów warunki zagospodarowania zapewniające odpowiednią ochronę planistyczną i warunki ekspozycji w krajobrazie. Dzięki właściwym regulacjom uwzględniającym wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków spełnione zostały wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zmieniany plan nie określa terenów usług, w granicach których mogą być realizowane usługi publiczne dla zaspokojenia potrzeb ludności ponieważ podstawową funkcją obszaru objętego planem są tereny produkcji.

Teren objęty zmianą planu, położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie wykształconej już struktury funkcjonalno-przestrzennej o dość dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie terenów wyznaczonych w planie będzie wymagało rozbudowy tej infrastruktury w sposób zapewniający odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych, a także zasilanie w energię elektryczną. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zobowiązują także do zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi.

Ze względu na objęcie granicami zmienianego planu fragmentu obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka Lubelska, obowiązują na nim przepisy odrębnie chroniące warstwy wodonośne przed zanieczyszczeniem.

W granicach planu występują obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 t.j.) wymagające wyłączenia z produkcji rolnej w związku z realizacją ustaleń planu.

Zapisy planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności, przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie. W § 6 pkt 3 uchwały zakwalifikowano poszczególne tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc

przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 11 ust. 2 uchwały.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury a także wnioski wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Plan sporządzany jest zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad nim, również przy użyciu komunikacji elektronicznej.

W ogłoszeniu prasowym i na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kurowie, na stronie internetowej gminy Kurów oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń poinformowano o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz wyznaczono terminy zbierania wniosków. W odpowiedzi na obwieszczenie wpłynęły wnioski od osób fizycznych oraz od instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby zmiany planu miejscowego. Realizacja zamierzeń zawartych w planie będzie się wiązała głównie z kosztami budowy gminnych dróg publicznych i uzupełnieniem infrastruktury technicznej. Dla realizacji założeń planu niezbędne będą regulacje stosunków własnościowych nieruchomości. Plan zakłada koszty wypłaty odszkodowań będących następstwem wykupu i wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych, które są w tym obszarze niezbędne i konieczne w interesie publicznym.

Po stronie wpływów do budżetu gminy znajdują się przychody z tytułu opłaty planistycznej i przychody z tytułu podatków od nieruchomości. Uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych natomiast dla większości nieruchomości spowoduje znaczny wzrost ich wartości.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Została ona przyjęta uchwałą nr VIII/76/2024 z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów zatwierdzonego uchwałą Nr II/19/2024 Rady Gminy Kurów

z dnia 14 maja 2024 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów.