

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W KUROWIE Z DNIA
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Kurów
obręb Łąkoć, w granicach działek nr geod. 638/1, 640/1, 642/3, 642/4, 655/1

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurów został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) 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), przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów dla działek nr geod. 638/1, 640/1, 642/3, 642/4, 655/1 położonych w obrębie geodezyjnym Łąkoć. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr V/46/2019 Rady Gminy Kurów z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurów. Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 1,4 ha.

Na ww. obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXIII/170/2008 Rady Gminy Kurów z dnia 28 października 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów terenów leśnych i zalesień, opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 15.01.2009 r. poz. 59. Zgodnie z niniejszym planem działki o nr geod. 638/1, 640/1, 642/3, 642/4, 655/1 położone są w terenie do zalesień, oznaczonym symbolem D16 RL.

Celem uchwalenia zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia terenu tożsamego z istniejącą zabudową i zagospodarowaniem. Jest to teren zabudowany budynkami o funkcji przemysłowej, handlowo-usługowej, magazynowej i biurowej. Odbывается tu od lat produkcja i sprzedaż mebli na wymiar. Teren jest dobrze skomunikowany poprzez drogi publiczne poza granicami planu. Dla działek o nr 638/1, 640/1, 642/2, 642/3, 655/1 w obrębie Łąkoć, w projekcie zmiany miejscowego planu ustala się przeznaczenie: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub usług, oznaczony symbolem 1P,U.

W ramach przeznaczenia terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację magazynów energii oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, dla których strefa ochronna jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu 1P,U,
- 2) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego.

1. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany mpzp z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurów

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/445/2023 Rady Gminy Kurów z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurów, obszar objęty planem położony jest w granicach terenu II.3P.U, dla którego Studium ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie - teren zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie: odnawialne źródła energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, które nie wymagają ustalenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, wielowarstwowa zieleń izolacyjna, zieleń urządzona.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany miejscowego planu zawiera w §5 ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia szczegółowe planu zawarte w §13-§14 zawierają szczegółowe rozwiązania dotyczące zabudowy i zagospodarowania przyjęte dla terenu 1P,U.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych projektem planu wraz z ich sąsiedztwem były przedmiotem analizy i oceny na etapie inwentaryzacji terenowej oraz podjęcia prac przygotowawczych do sporządzenia projektu zmiany mpzp.

Do zagadnienia odnoszą się stosowne ustalenia zmiany planu oraz prognoza oddziaływania skutków zmiany mpzp na środowisko. Zgodnie z ustaleniami projektu planu, ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w:

- 1) zasadach dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 5),
- 2) zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu (§6),
- 3) szczegółowych ustaleniach planu (§13-§14).

W celu ochrony walorów krajobrazowych ustala się stosowanie jednorodnego i zwartego charakteru zabudowy w zakresie kształtu dachu, kolorystyki, materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego w obrębie działki budowlanej.

W projekcie planu nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały sporządzone.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały zawarte w §6 planu.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Kozi Bór" oraz korytarza ekologicznego KPdC-1A Mazowsze – Polesie - południe i KPdC-3B Północna Lubelszczyzna, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami osuwania się mas ziemnych.

Obszar objęty planem położony jest w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Białka: PLRW200023239249 i jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) - kod: PLGW200088 oraz w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, dla których zasady ochrony oraz cele środowiskowe ustala aktualny Plan gospodarowania wodami dorzecza Wisły. Przy opracowywaniu planu nie wystąpiły przesłanki do ubiegania się o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Radomiu, przez działkę nr 655/1 przebiega rów R-F Ob. melioracyjny „Kłoda II – Łąkoć-Choszczów”. Po analizie granic zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, że rów przebiega w odległości około 168 m od granic opracowania, w związku z czym nie zachodzą przesłanki do ustaleń w planie odnoszących się do ochrony tego rowu melioracyjnego.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obszarze planu ustala się ochronę przypadkowo dokonanych odkryć obiektów i zabytków archeologicznych. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków i obiekty na podstawie właściwych przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

2.5. 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473)

Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawierają się w zasadach dotyczących ochrony środowiska i przyrody (§ 6). W obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz inne, mogące wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

W §11 uchwały określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni, możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację z ustaleniami zm mpzp w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,
- 2) ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 14).

2.7. Prawo własności

Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność prywatną. Ustalenia projektu planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

W procedurze sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu, uwzględnia się na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz na etapie opiniowania i uzgodnień, następujące organ: Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji w Lublinie, Nadbużański Oddział Straży Granicznej w Chełmie, Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych rozumiany jest jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. W projektowanej zmianie mpzp, realizacja potrzeb interesu publicznego związana jest z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§11).

W projekcie miejscowego planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym zasad obsługi w zakresie telekomunikacji, tj. zasad sytuowania urządzeń służących funkcjonowaniu telefonii komórkowej oraz zapewniających dostęp do internetu.

2.11. 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

W odniesieniu do społeczeństwa Burmistrz Kurowa zapewnia jawność i przejrzystość przeprowadzonej procedury poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zm mpzp w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu,

- 2) wyłożenie projektu zmiany mpzp do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu, możliwość składania uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej oraz uczestnictwo w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2.12. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 11 dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z planem, ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego zbiorczego systemu wodociągowego oraz nakazuje się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.13. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Zmiana miejscowego planu zawiera zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w sposób wpisujący się w już ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, struktury funkcjonalno-przestrzennej w terenach uzbrojonych inżynierijnie, z dostępem bezpośrednim do drogi publicznej

3. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt miejscowego planu nie zawiera przesłanek do zastosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Realizacja drogi publicznej, o której mowa w projekcie miejscowego planu będzie podlegała przepisom o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływy do budżetu gminy, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu miejscowego planu będą obejmować przede wszystkim dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości. Ponadto realizacja ustaleń projektu miejscowego planu będzie skutkować wpływami ze wzrostu wartości nieruchomości w sytuacji zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od wejścia w życie ustaleń planu.