

**UCHWAŁA Nr XXII/190/04
RADY MIASTA PUŁAWY**

z dnia 3 czerwca 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Niwa" w Puławach

(Lublin, dnia 3 sierpnia 2004 r.)

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz.1591 z późniejszymi zmianami) art.8 ust. 1, 2, 3, art.10 ust. 3 oraz art.26 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 poz.139 z 1999r. z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) Rada Miasta Puławy uchwala: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla "Niwa" na obszarze w rejonie ulic: Skowieszyńskiej, Gościńczyk, Filtrowej, Grota Roweckiego, Saperów Kaniowskich oraz lasu Instytutu Sadownictwa i Kwiaciarstwa w Puławach - zwany dalej planem.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar położony w Puławach i ograniczony:

- 1) Od strony północnej - linią rozgraniczenia ul. Filtrowej, Grota Roweckiego i Saperów Kaniowskich - wg rysunku planu.
- 2) Od strony południowo-wschodniej - lasem Instytutu Sadownictwa i Kwiaciarstwa w Puławach - wg rysunku planu.
- 3) Od strony zachodniej - zachodnią linią rozgraniczenia ulicy Skowieszyńskiej i ul. Gościńczyk.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) Ochrona interesu publicznego lokalnego i ponadlokalnego na obszarze projektowanego zespołu zabudowy w zakresie:
 - a) ochrony elementów systemu ekologicznego,
 - b) stworzenia prawidłowego układu komunikacji miejskiej,
 - c) zabezpieczenia terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej miasta,
 - d) zagwarantowania przestrzeni dla celów publicznych,
 - 2) Uzyskanie ładu przestrzennego.
 - 3) Umożliwienie realizacji zabudowy jednorodzinnej oraz działalności inwestycyjnej różnorodnych podmiotów.
 - 4) Minimalizacja konfliktów pomiędzy środowiskiem naturalnym, a użytkownikami przestrzeni.
2. Zadaniem planu jest stworzenie podstaw do prowadzenia działalności realizacyjnej na obszarze planu "Niwa", zgodnie z funkcją określoną w planie na zasadzie zrównoważonego rozwoju ekologicznego.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu i podział na strefy funkcjonalne, a w tym:

- 1) Teren lokalizacji obiektów kultu religijnego - kościoła rzymsko-katolickiego oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**.
- 2) Teren obsługi komunalnej miasta oznaczony na rysunku planu symbolem **OK**.
- 3) Teren parkingów strategicznych z usługami o znaczeniu podstawowym oznaczony na rysunku planu symbolem **UPK**.
- 4) Teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.
- 5) Tereny usługowo-mieszkaniowe oznaczone na rysunku planu symbolem **UM**.

- 6) Tereny zabudowy mieszkaniowej o różnej intensywności oznaczone na rysunku planu symbolami **MN, MS**.
- 7) Tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami: **KG, KL, KD**.
- 8) Tereny przestrzeni publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **PX i KX**,
- 9) Teren lokalizacji stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem **I**.
 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne.
 3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być wykorzystane tylko zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach.
 4. Tereny, o których mowa w ust. 1 (o przeznaczeniu jednakowym lub zbliżonym) mogą być łączone w przypadku zagospodarowania terenów przez jednego inwestora, pod warunkiem utrzymania:
 - 1) Funkcji,
 - 2) Zasad zagospodarowania,
 - 3) Układu ulic głównych i lokalnych,
 - 4) Przestrzeni publicznych
 - 5) Niezabudowanej przestrzeni na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 4 KD i 5 KD,
 - 6) Wskaźników i bilansu powierzchni wykorzystania terenu określonych w ustaleniach dla stref funkcjonalnych łączonych terenów.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1.000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) Granice terenu objętego planem,
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) Linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 4) Budynki do likwidacji,
- 5) Budynki do zachowania,
- 6) Trasy sieci infrastruktury technicznej,
- 7) Lokalizacja dominant architektonicznych i urbanistycznych.

§ 5. Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w § 1.
2. **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3. **Przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych.
4. **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w strefie funkcjonalnej.
5. **Przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a które mogą być realizowane z zachowaniem warunków podanych w ustaleniach szczegółowych.
6. **Strefie funkcjonalnej** - należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym.
7. **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
8. **Przestrzeniach publicznych** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne ciągi piesze, ciągi pieszo - jezdne i place.

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:

1. Zakaz realizacji przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zakaz adaptacji istniejących obiektów dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ewentualne uciążliwości lub szkodliwość dla środowiska wywołane przez obiekty o funkcjach podstawowych i dopuszczalnych nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym

wywoływać konieczności ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania.

4. Odprowadzenie ścieków - wyłącznie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Nie dopuszcza się:

- 1) Odprowadzania wód opadowych z nowopowstałych posesji na ogólnodostępne nawierzchnie komunikacyjne i do kanalizacji sanitarnej.
- 2) Zanieczyszczania wód opadowych wprowadzanych do kanalizacji deszczowej i do gruntu związkami organicznymi, mineralnymi i ropopochodnymi.

6. Obowiązuje stosowanie ogrzewania niskoemisyjnego, nie powodującego zanieczyszczenia środowiska, np. gazowego, elektrycznego, olejowego.

7. Ochronie podlegają istniejące drzewa - wycinanie drzew dopuszcza się wyłącznie w celach sanitarnych.

8. Obowiązuje zakaz zabudowy dna suchej dolinki - terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 4 KD i 5 KD.

9. Obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom publicznym i przestrzeniom publicznym - przy projektowaniu obiektów należy uwzględnić:

- 1) Wykonanie inwentaryzacji istniejących drzew wraz z ich oceną,
- 2) Sporządzenie projektu zieleni towarzyszącej obiektom,
- 3) Zagospodarowanie zielenią urządzoną min. 30% terenu,
- 4) Nasadzenia zieleni w postaci szpalerów drzew, krzewów i zieleni niskiej wzdłuż ulic.

10. Składowanie wszelkiego rodzaju odpadków (łącznie z pozostałościami po spalaniu) - do szczelnych, zamykanych i systematycznie opróżnianych pojemników w pełni zabezpieczających odpadki przed splukiwaniem wodami opadowymi.

11. Przy realizacji inwestycji i modernizacji istniejącego zainwestowania obowiązuje zapewnienie miejsca na składowanie odpadów w indywidualnych kontenerach i wywóz odpadów na składowisko komunalne.

§ 7. W przypadku natrafienia w toku prowadzenia prac ziemnych i budowlanych na przedmiot, który posiada cechy zabytku, należy go zabezpieczyć, zgłosić znalezisko do właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i ustalić dalszy tok postępowania.

§ 8. 1. Dopuszcza się miejską komunikację samochodową w ulicach głównych i lokalnych o szerokości jezdni min. 7,00 m.

2. W liniach rozgraniczenia ulic obowiązuje realizacja wyłącznie ujednoliconych typów kiosków kolportażowo - handlowych, zatwierdzonych przez Zarząd Miasta:

- 1) Zintegrowanych z wiatą przystankową jako jeden obiekt,
- 2) Wolno stojących, realizowanych jako obiekty tymczasowe, przy czym minimalna odległość pomiędzy kioskami po jednej stronie ulicy powinna wynosić 100,00 m, a ich lokalizacja nie może utrudniać ruchu kołowego i pieszego.

§ 9. 1. Ustala się zasady umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) Obowiązuje zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) w sposób utrudniający ruch pieszego i kołowy,
 - b) w sposób utrudniający odczytanie znaków drogowych, nazw ulic i numerów budynków,
 - c) na pomnikach,
 - d) na obiektach i w miejscach pamięci narodowej,
 - e) na formach małej architektury placów i ulic,
 - f) na balkonach,
 - g) na pomnikach przyrody i drzewach,
 - h) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej.
- 2) Reklamy i znaki, w tym tzw. semafony, należy umieszczać w części parterowej budynków - w taki sposób, aby nie zasłaniać i nie naruszać detalu architektonicznego.
- 3) Pionowe semafony mogą być umieszczane powyżej parteru budynku, w taki sposób, aby nie zasłaniać dostępu światła do okien.
- 4) Ściany szczytowe (ślepe) budynków mogą być wykorzystane tylko w całości przez jedną kompozycję plastyczną - nie billboardy.
- 5) Maksymalna wysokość poziomych szyldów i tablic reklamowych na budynkach - 0,70 m, a pionowych

- maksimum 1 kondygnacja, przy szerokości maksimum 0,70 m.
- 6) Reklama może być umieszczana wyłącznie na budynku, w którym firma ma swoją siedzibę.
- 7) Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystane dla celów reklamowych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
- 8) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wolno stojących w pasach drogowych ulic oraz na ciągach pieszojezdnych.
- 2. Ustala się obowiązek umieszczania informacji dotyczących nazw ulic, numerów budynków i innych z zakresu gospodarki komunalnej i lokalnej organizacji ruchu w ujednoliconej formie, określonej przez właściwą gminną jednostkę organizacyjną.
- 3. Obowiązuje uzgadnianie projektów reklam i znaków informacyjno-plastycznych z Architektem Miejskim.

§ 10. Dla terenu objętego planem ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną:

1. Rozbudowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej wynikająca z realizacji niniejszego planu miejscowego winna być prowadzona za zgodą i wg warunków technicznych wydanych przez instytucje prowadzące eksploatację omawianych urządzeń.

2. Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych.

3. Realizacja zmian wprowadzanych planem miejscowym nie może utrudniać czynności eksploatacyjnych związanych z funkcjonowaniem istniejących naziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej. Użytkownicy obszarów, na których funkcjonują komunalne urządzenia infrastruktury technicznej - dot. terenów 1 MN, 3 MN, 4 MN, 1UK, 1 KP, 1 UM i 2 UM - winni zagwarantować do nich dostęp służbom eksploatacyjnym.

4. Z uwagi na lokalizację części obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu uzdatniania wody "Wodociągów Puławskich", przy spadku terenu w kierunku tego zakładu, wymagane jest w tym rejonie pełne uzbrojenie w urządzenia wodno-kanalizacyjne, obsługujące zarówno obiekty kubaturowe jak i odwodnienie nawierzchni ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych 3 KD, 4 KD i 5 KD.

5. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się prowadzenia działalności gospodarczej mogącej mieć wpływ na jakiegokolwiek skażenie powietrza, gleby i wód opadowych.

6. Przed rozpoczęciem inwestowania na obszarach 1 MN, 2 MN, 3 MN, 5 KD, 1 UK, 2 UM należy przeprowadzić demontaż нефunkcjonujących urządzeń podziemnych mających połączenie z terenem 1 OK.

7. Zaopatrzenie w wodę - z miejskiego systemu wodociągowego z koniecznością ułożenia przewodów wodociągowych w ogólnodostępnych ciągach komunikacyjnych: 3 KD, 4 KD, 5 KD, 1 KX.

8. Odprowadzenie ścieków bytowego gospodarczych - wyłącznie do miejskiej, komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej z wykorzystaniem przewodów istniejących oraz nowych, lokalizowanych w ogólnodostępnych ciągach komunikacyjnych 3 KD, 4 KD, 5 KD i w południowo-wschodnich krańcach obszaru 1MN.

9. Odprowadzenie wód opadowych - do funkcjonującego systemu miejskiej komunalnej kanalizacji deszczowej z koniecznością wykonania:

- 1) Systemu odwodnienia powierzchniowego w ciągach komunikacyjnych 3 KD, 4 KD, 5 KD,
- 2) Odwodnienia lub ukształtowania nawierzchni ciągu komunikacyjnego 1.1KL - 1.3KL w taki sposób, aby nie dopuścić do napływu wód opadowych na obszary 1 OK, 1 KP, 1 UK.

10. Nie dopuszcza się:

- 1) Odprowadzania wód opadowych z nowopowstałych posesji na ogólnodostępne nawierzchnie komunikacyjne i do kanalizacji sanitarnej,
- 2) Zanieczyszczania wód opadowych wprowadzanych do kanalizacji deszczowej i do gruntu związkami organicznymi, mineralnymi i ropopochodnymi.

11. Zasilanie w gaz ziemny przewodowy - z funkcjonującego systemu gazowniczego wg warunków technicznych określonych przez lokalnego dystrybutora gazu (Rejonu Gazowniczego).

12. Zaopatrzenie w energię ciepłą - z miejskiego komunalnego systemu ciepłowniczego lub z indywidualnych źródeł ciepła - wg potrzeb realizowanej zabudowy z zachowaniem wszelkich wymogów i zasad ochrony środowiska ze szczególnym uwzględnieniem ochrony atmosfery.

13. Zasilanie w energię elektryczną - z miejskiego systemu energetycznego wg warunków dystrybutora energii:

- 1) Po wybudowaniu stacji transformatorowej wewnętrznej,
- 2) Po zasileniu stacji transformatorowej kablami 20 kV poprzez wcięcie w istniejący kabel ŚN relacji stacja transformatorowa "Puławy - 37" - stacja transformatorowa "Puławy-111".

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Ustala się obszar strefy lokalizowania obiektów kultu religijnego - kościoła rzymsko-katolickiego oznaczonej na rysunku planu symbolem **UK**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) Kościół
- 2) Budynki parafialne obsługi kościoła
- 3) Zieleń urządzoną towarzyszącą obiektom
- 4) Małą architekturę - kapliczki, pomniki itp.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) Mieszkalnictwo towarzyszące funkcji podstawowej,
- 2) Oświatę i szkolnictwo towarzyszące funkcji podstawowej,
- 3) Kulturę,
- 4) Sport, rekreację,
- 5) Terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji - ogólnomiejskie oraz związane z wyszczególnionymi funkcjami strefy.
- 6) Parkingi.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować przy spełnieniu jednego z warunków:

- 1) Są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
- 2) Stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej.

5. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej nie mogą zajmować więcej niż 30% terenu inwestycji.

6. Na terenie strefy usługowej **1 UK** - pow. ok. 1,17 ha obowiązują ustalenia ogólne planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) Kościół należy kształtować jako dominantę architektoniczną - zamknięcie widokowe ulicy Grota Roweckiego.
- 2) Nie ogranicza się wysokości kościoła, a dla pozostałych obiektów ustala się wysokość II- III kondygnacje.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 6,00 m od linii rozgraniczenia ulicy,
- 4) Zabudowę należy wkomponować w zieleni.
- 5) Maksymalna powierzchnia zabudowy terenu - 50% powierzchni działki.
- 6) Dla obiektów usługowych w strefie obowiązują następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
 - a) kultura – 8 mp/100 użytkowników
 - b) kościół, sale widowiskowe - 22 mp/100 użytkowników
 - c) sport, rekreacja - 12 mp/100 użytkowników
 - d) szkolnictwo i nauka - 16 mp/100 użytkowników
- 7) Dla każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie - 100% miejsc parkingowych dla własnych potrzeb na wydzielonym na jej potrzeby terenie.
- 8) Lokalizacja garaży - tylko w obiektach.
- 9) Budynki i obiekty użyteczności publicznej winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych.
- 10) Do czasu realizacji docelowych obiektów w strefie o funkcjach ustalonych w ust. 2 i 3 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu:
 - a) zielenią urządzoną niską,
 - b) urządzenie parkingów o nawierzchni z elementów rozbiieralnych do odzysku.
- 11) Dojazd - od strony ulicy Grota Roweckiego i projektowanych ulic 1.2 KL i 1.3 KL.
- 12) Lokalizacja parkingu - od strony północnej.

§ 12. 1. Ustala się obszar strefy lokalizowania obiektów obsługi gospodarki komunalnej miasta oznaczonej na rysunku planu symbolem **OK**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenów lokalizację obiektów obsługi technicznej sieci wodociągowej miasta.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) Administrację towarzyszącą funkcji podstawowej,
- 2) Terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - ogólnomiejskie oraz związane z wyszczególnionymi funkcjami strefy.
- 3) Parkingi i dojazdy.
- 4) Zieleń urządzoną towarzyszącą obiektom

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować przy spełnieniu jednego z warunków:

- 1) Są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
- 2) Stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej.

5. Na terenie strefy usługowej 1 OK - pow. ok. 2,28 ha obowiązują ustalenia ogólnego planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) Wysokość zabudowy - max. III kondygnacje.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy - w utrwalonej linii zabudowy istniejącej.
- 3) Zabudowę należy wkomponować w zieleń.
- 4) Maksymalna powierzchnia zabudowy terenu - 50% powierzchni działki.
- 5) Dojazd od ulic 1.1 KL i 1.2 KL, a od ulicy Skowieszyńskiej i ciągu pieszojezdnego 3 KX - wyłącznie adaptacja istniejących wjazdów.

§ 13. 1. Ustala się obszar strefy parkingów strategicznych z usługami podstawowymi oznaczonej na rysunku planu symbolem **UPK**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) Parkingi terenowe,
- 2) Zieleń urządzoną.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) Usługi podstawowe,
- 2) Mieszkalnictwo - wyłącznie utrzymanie stanu istniejącego, bez powiększania programu..
- 3) Terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji - ogólnomiejskie oraz związane z wyszczególnionymi funkcjami strefy.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować przy spełnieniu jednego z warunków:

- 1) Są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
- 2) Stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej.

5. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej nie mogą zajmować więcej niż 30% terenu inwestycji.

6. Na terenie strefy parkingów z usługami **1 UPK** - pow. ok. 0,14 ha obowiązują ustalenia ogólnego planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) Istniejące garaże - do likwidacji z zastrzeżeniem pkt 2.
- 2) Istniejący budynek mieszkalny wraz z budynkami gospodarczymi oraz jednym garażem - do utrzymania do czasu realizacji obiektu o funkcji docelowej, tj. parkingu lub usług. Dla obiektów tych dopuszcza się wyłącznie remonty bieżące, zakazuje się natomiast ich nadbudowy, rozbudowy oraz wymiany.
- 3) Wysokość zabudowy - max. II kondygnacje.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 6,00 m od linii rozgraniczenia ulic.
- 5) Maksymalna powierzchnia zabudowy - 15% powierzchni terenu.

§ 14. 1. Wyznacza się strefę obsługi komunikacji oznaczoną na rysunku planu symbolem **KP**.

2. Na obszarze strefy wymienionej w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) Garaże boksowe w zwartym zespole zabudowy.
- 2) Dojazdy i dojścia.
- 3) Zieleń urządzoną towarzyszącą obiektom.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się liniowe i punktowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej ogólnomiejskie i związane z obsługą strefy.

4. Na terenie strefy zespołu garażowego **1 KP** - pow. ok. 0,28 ha obowiązują ustalenia ogólnego planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) Istniejące garaże - do utrzymania.
- 2) Wysokość zabudowy II kondygnacje - do utrzymania.
- 3) Dojazd - od projektowanej ulicy 1.2 KL.

§ 15. 1. Wyznacza się strefę zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczoną na rysunku planu symbolem **UM**.

2. Na obszarze strefy wymienionej w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) Usługi publiczne o znaczeniu dzielnicowym i lokalnym z zakresu:
 - a) administracji,
 - b) służby zdrowia,
 - c) finansów i ubezpieczeń,
- 2) Usługi komercyjne - handel, gastronomię, hotel, pensjonat, itp.
- 3) Mieszkalnictwo wraz z urządzeniami lokalnej obsługi.
- 4) Zieleń urządzoną towarzyszącą obiektom.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 2) Zieleń rekreacyjną ogólnodostępną.
- 3) Tereny i urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców.
- 4) Parkingi związane z obsługą funkcji o znaczeniu podstawowym.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie, ustalone w ust. 3 można realizować przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) Stanowią uzupełnienie funkcji podstawowych.
- 2) Nie będą zajmowały więcej niż 30% terenu inwestycji.

5. Na obszarze strefy usługowo-mieszkaniowej obowiązuje zakaz lokalizacji garaży boksowych.

6. Na obszarze strefy usługowo-mieszkaniowej **UM** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) Maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50% powierzchni działki.
- 2) Wysokość zabudowy - max. III kondygnacje.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy- wg rysunku planu,
- 4) Przy realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje wskaźnik 8 m² zieleni / mieszkańca.
- 5) Dla usług stanowiących podstawowe funkcje w strefie ustala się niżej podane minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) zabudowa mieszk. wielorodzinna - 1 mp/1 mieszkanie,
 - b) administracja - 11 mp/1.000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) handel, usługi - 14 mp/1.000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) gastronomia - 16 mp/100 konsumentów,
 - e) kultura - 8 mp/100 użytkowników jednocześnie,
 - f) kino, teatr - 17 mp/100 miejsc widowiskowych,
 - g) hotel - 5 mp/100 użytkowników,
 - h) specjalistyczna służba zdrowia - 11 mp/1.000 m² powierzchni użytkowej,
 - i) sport - 12 mp/100 użytkowników jednocześnie.
- 6) Dla wszystkich wznoszonych obiektów 100% koniecznych miejsc parkingowych należy zlokalizować w granicach inwestycji.
- 7) Powierzchnia sprzedażowa w obiekcie handlowym nie może przekroczyć 2.000 m².

7. Dla terenów wydzielonych w strefie, o której mowa w ust.1 obowiązują ustalenia ogólne planu i strefy oraz następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 UM** - pow. ok. 0,13 ha:
 - a) dojazd - od ulicy 2 KD.
 - b) z uwagi na położenie terenu u zbiegu ulicy Gościńczyk (głównej, klasy G) i projektowanej ulicy lokalnej 1.1 KL - zabudowę projektować jako zamknięcie widokowe zespołu zabudowy.
- 2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 UM** - pow. ok. 0,30ha:
 - a) preferowana funkcja - usługi podstawowe wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) dojazd - od ulicy 4 KD,
 - c) dojście piesze - od ulicy 4 KD oraz ciągu pieszego 1 PX,

§ 16. 1. Ustala się tereny strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MS**.

2. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu mieszkalnictwo jednorodzinne wraz z urządzeniami lokalnej obsługi.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 2) Tereny zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej.
- 3) Drobnny handel i usługi.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie ustalone w ust. 3, z wyjątkiem handlu i usług wbudowanych w obiekty mieszkalne można realizować przy jednoczesnym wystąpieniu następujących warunków:

- 1) Stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej,
- 2) Nie są uciążliwe dla środowiska,
- 3) Nie zajmują więcej niż 30% terenu inwestycji.

5. Na obszarze strefy zabudowy mieszkaniowej **MS** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) Maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50% powierzchni działki.
- 2) Wysokość budynków - do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym z dachami o kącie nachylenia do 45%.
- 3) Ograniczenie wielkości działek i szerokości frontu:
 - a) minimalna wielkość działki:
 - 360,00 m² dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 210,00 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - 18,00 m przy zabudowie wolnostojącej,
 - 11,00 m przy zabudowie bliźniaczej,
 - 7,00 m przy zabudowie szeregowej.
- 4) Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczenia ulic lokalnych i dojazdowych ustala się na 6,00 m, a od ulic głównych i ciągów pieszo-jezdnymi - w utrwalonych liniach zabudowy - wg rysunku planu.

6. Dla terenów wydzielonych w strefie, o której mowa w ust.1 obowiązują ustalenia ogólne planu i strefy oraz następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MS** - pow. ok. 0,93 ha:
 - a) dojazd - od ulicy Filtrowej oraz ulicy dojazdowej 2 KD i ciągów pieszo-jezdnymi 1 KX i 2 KX,
- 2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 MS** - pow. ok. 0,37 ha:
 - a) dojazd - od projektowanej po południowej stronie terenu ulicy lokalnej oraz ciągu pieszo-jezdnego 1 KX.

§ 17. 1. Ustala się tereny strefy zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu mieszkalnictwo jednorodzinne wraz z urządzeniami lokalnej obsługi.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 2) Tereny zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej.
- 3) Drobnny handel i usługi.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie ustalone w ust. 3, z wyjątkiem handlu i usług wbudowanych w obiekty mieszkalne można realizować przy jednoczesnym wystąpieniu następujących warunków:

- 1) Stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej,
- 2) Nie są uciążliwe dla środowiska,
- 3) Nie zajmują więcej niż 30% terenu inwestycji.

5. Na obszarze strefy zabudowy mieszkaniowej **MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) Maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 40% powierzchni działki.
- 2) Wysokość budynków - do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym z dachami o kącie nachylenia

- do 45% i z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,50 m ponad poziom terenu,
- 3) Ograniczenie wielkości działek i szerokości frontu:
 - a) minimalna wielkość działki:
 - 360,00 m² dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 210,00 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - 18,00 m przy zabudowie wolnostojącej,
 - 11,00 m przy zabudowie bliźniaczej,
 - 7,00 m przy zabudowie szeregowej.
 - 4) Tereny mogą być łączone i kształtowane zorganizowanymi zespołami budynków jednorodzinnych o ujednoliconych formach architektonicznych, przy czym ulice dojazdowe wewnątrz połączonych obszarów mogą ulec likwidacji, a za nieprzekraczalne linie zabudowy należy uznać nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic lokalnych i od ulic 4 KD i 5 KD.
 - 5) Dla działek nie spełniających warunków pkt 3 oraz bez dojazdu od istniejących i projektowanych ulic oraz ciągów pieszo-jezdnych niezbędne jest scalenie z działkami sąsiednimi i wtórny podział. Wydzielanie działek budowlanych należy wykonywać uwzględniając dojazd od strony ulic i ciągów pieszo-jezdnych określonych w planie.
 6. Dla terenów wydzielonych w strefie, o której mowa w ust.1 obowiązują ustalenia ogólne planu i strefy oraz następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** - pow. ok. 0,36 ha:
 - a) teren położony w dolinie, gdzie może występować zjawisko spływu chłodnych mas powietrza, a także - okresowo - podniesienie poziomu wód gruntowych. Ze względu na to należy maksymalnie odsunąć zabudowę od środka doliny,
 - b) projekty budowlane obiektów należy dostosować do warunków gruntowo-wodnych - niezbędne badania geologiczno-inżynierskie.
 - c) dojazd - od projektowanej ulicy 5 KD,
 - d) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać zabezpieczenie skarp,
 - e) w przypadku łączenia terenu z terenem o symbolu 2 MN obowiązuje zakaz zabudowy na terenie o symbolu 5 KD.
 - 2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 MN** - pow. ok. 0,54 ha:
 - a) teren położony na skarpie o nachyleniu północno-zachodnim. Ze względu na to należy harmonijnie wpisać zabudowę w teren, zapewniając prawidłowe nasłonecznienie zabudowy mieszkaniowej oraz wykorzystanie ukształtowania terenu przy projektowaniu obiektów.
 - b) wskazane większe powierzchnie wydzielanych działek budowlanych - min. 800,00 m².
 - c) projekty budowlane obiektów należy dostosować do warunków gruntowo-wodnych - niezbędne badania geologiczno-inżynierskie.
 - d) dojazd - od projektowanej ulicy 5 KD, a od strony ciągu pieszego 1 PX - wyłącznie dojazd awaryjny poprzez ciąg pieszo-jezdny 3 KX,
 - e) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zabezpieczenie skarp,
 - f) w przypadku łączenia terenu z terenami 1 MN lub 2 UM obowiązuje zakaz zabudowy na terenach o symbolach 4 KD i 5 KD.
 - ~~3) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 MN** - pow. ok. 0,18 ha:~~
 - ~~a) dojazd od ulic 3 KD i 4 KD,~~
 - ~~b) w przypadku łączenia terenu z terenem 4 MN obowiązuje zapewnienie połączenia ulic dojazdowych do terenów o symbolach 1 MN, 2 MN i 2 UM z ulicą Saperów Kaniowskich.~~
 - ~~4) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 MN** - pow. ok. 0,37 ha:~~
 - ~~a) dojazd od ulicy 4.2 KL i 2 KD,~~
 - ~~b) w przypadku łączenia terenu z terenem 3 MN obowiązuje zapewnienie połączenia ulic dojazdowych do terenów o symbolach 1 MN, 2 MN i 2 UM z ulicą Saperów Kaniowskich.~~
- Zmiana: Uchwała Nr XXIV/225/16 z dnia 30.06.2016 r.*

§ 18. 1. 1. Ustala się obszar strefy przestrzeni publicznych oznaczonej na rysunku planu symbolami **PX i KX**, gdzie:

- 1) **PX** obejmuje tereny komunikacji pieszej - ciągi piesze,
- 2) **KX** obejmuje ciągi pieszo-jezdne.

2. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) Komunikację pieszą,
 - 2) Ścieżkę rowerową,
 - 3) Zieleń urządzoną,
 - 4) Małą architekturę (ławki, kosze na śmieci itp.).
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie ustala się:
- 1) Liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej podziemnej,
 - 2) Komunikację samochodową dla pojazdów uprzywilejowanych,
 - 3) Komunikację samochodową - dojazd do posesji położonych wzdłuż ciągów pieszojezdnych.
4. Na terenach strefy, oznaczonych na rysunku planu symbolami **PX** i **KX** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenów:
- 1) Zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać: posadzkę, małą architekturę, zieleni, oświetlenie,
 - 2) Istniejąca zieleń wysoka - do adaptacji,
 - 3) Ścieżkę rowerową należy wydzielić co najmniej innym rodzajem lub kolorem nawierzchni.
3. Dla terenów wydzielonych w strefie obowiązują ustalenia ogólnego planu i strefy oraz następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 PX** - pow. ok. 0,27 ha:
 - a) istniejący zwyczajowo w terenie ciąg pieszy wzdłuż lasu - do urządzenia w połączeniu ze ścieżką rowerową,
 - b) szerokość ciągu - wg rysunku planu.
 - 2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KX** - pow. ok. 0,09 ha:
 - a) istniejąca ul. Piramowicza - do urządzenia jako ciąg pieszo-jezdny stanowiący dojazd do wnętrza zespołu zabudowy na terenie 1 MS i 2 MS,
 - b) szerokość ciągu - do utrzymania.
- Zmiana: Uchwała Nr XXIV/225/16 z dnia 30.06.2016 r.*
- 3) Teren oznaczony symbolem **2 KX** - pow. ok. 0,02 ha:
 - a) istniejący dojazd do działek budowlanych na terenie o symbolu 1 MS - do utrzymania w obecnych parametrach.
 - 4) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KX** - pow. ok. 0,11 ha:
 - a) istniejący dojazd do Wodociągów Miejskich i zwyczajowy ciąg pieszy wzdłuż lasu - do urządzenia jako ciąg pieszo-jezdny,
 - b) szerokość ciągu - 6,00 - 8,00 m, wg rysunku planu.

§ 19. Ustala się następujące zasady zagospodarowania istniejących i projektowanych elementów układu komunikacji:

1. Ul. Skowieszyńska i ul. Gościńczyk - istniejące ulice główne, klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KG** i **2 KG**:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczenia zmienna - min. 30,00 m - wg rysunku planu,
- 2) Projektowana jezdnia jednoprzestrzenna o szerokości 14,0 m z 4 pasami ruchu i z obustronnymi chodnikami o szerokości min. 3,0 m,
- 3) Zieleń - do urządzenia po obu stronach ulicy.

2. Projektowana ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolami: **1.1 KL**, **1.2 KL**, **1.3 KL**:

- 1) Istniejące skrzyżowanie z ulicami Skowieszyńską i Gościńczyk - do utrzymania.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczenia - wg rysunku planu - min. 15,00 m.
- 3) Szerokość jezdni - 7,00 m.
- 4) Chodniki - obustronne.

5) Zieleń - do urządzenia po obu stronach ulicy.

3. Ul. Grota Roweckiego - istniejąca ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **2 KL** - do utrzymania w obecnych parametrach, wg rysunku planu.

4. Ul. Saperów Kaniowskich - istniejąca ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolami **3.1 KL** i **3.2 KL**:

- 1) Obecne parametry ulicy - do utrzymania, wg rysunku planu.
- 2) Istniejący po południowej stronie ulicy parking - częściowo do likwidacji, z uwagi na projektowane włączenie ulicy dojazdowej, niezbędnej dla obsługi zespołu domów jednorodzinnych projektowanego po południowej stronie.

Zmiana: Uchwała Nr XXIV/225/16 z dnia 30.06.2016 r.

5. Ul. Filtrowa - istniejąca ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **1.1 KD** - do

utrzymania w obecnych parametrach, wg rysunku planu:

- 1) Brak możliwości włączenia ulicy do ulicy Gościńczyk,
- 2) W celu umożliwienia manewrowania samochodów należy wykonać placik manewrowy 12,50 x 12,50 m na zakończeniu ulicy lub należy zapewnić możliwość manewrowania na terenie parkingu po północnej stronie ulicy.

6. Projektowane połączenie ulicy Filtrowej z projektowaną ulicą lokalną 1 KL, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.2 KD**:

- 1) Linie rozgraniczenia - wg rysunku planu.
- 2) Szerokość jezdni - 7,00 m.
- 3) Chodniki - obustronne.

7. Projektowane ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **2 KD**, ~~**3 KD**~~ i **4 KD**:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczenia 10,00 m,
- 2) Szerokość jezdni 6,0 m,
- 3) Dopuszcza się kształtowanie ulicy jako jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0 m.

Zmiana: Uchwała Nr XXIV/225/16 z dnia 30.06.2016 r.

8. Projektowana ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **5 KD**:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczenia ok. 23,00 m, wg rysunku planu,
- 2) W środku ulicy- do urządzenia pas zieleni niskiej o szerokości min. 6,00 m,
- 3) Przewidywane dwie jezdnie o szerokość min. 4,00 m każda, po obu stronach pasa zieleni,
- 4) Dopuszcza się jednostronne chodniki,
- 5) Dopuszcza się kształtowanie ulicy jako jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego z pasem zieleni niskiej w środku o szerokości min. 6,00 m.

§20. Ustala się teren przeznaczony na lokalizację stacji transformatorowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1 I** - pow. ok. 0,07 ha, do którego obowiązuje dojazd poprzez teren oznaczony symbolem 1 UK.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Puław.

§ 22. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25%.

§ 23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar określony w § 1 wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.