

Uchwała Nr XXXII/303/09

Rady Miasta Puławy

z dnia 26 lutego 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Wólka Profecka” część B w Puławach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XI/106/07 Rady Miasta Puławy, z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Wólka Profecka” w Puławach, Rada Miasta Puławy uchwala co następuje:

Rozdział 1 Przepisy wprowadzające

- § 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Wólka Profecka” część B w Puławach, zwanego dalej "planem" obejmującego obszar ograniczony ulicami: Dęblińską, Komunalną, Zarzecze.
- § 2.** Integralnymi częściami uchwały są:
1. Rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 2. Rozstrzygnięcie Rady Miasta o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.
 3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
- § 3.** Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do wydawania decyzji administracyjnych dla obszaru objętego planem.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

- § 4.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
- 1) ustalenie przeznaczenia terenów,
 - 2) ochrona lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego,
 - 3) określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, tak aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi.
- § 5. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:
- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolem P;
 - 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U;

- 3) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KDG-L,
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW
- 5) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt. 1-3;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 7) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,
 - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne,
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 6. 1. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 3) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu podstawowego lub dopuszczalnego;
- 4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
- 5) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć roboty budowlane prowadzące do powiększenia kubatury lub powierzchni zabudowy istniejących obiektów;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla danego terenu linię, której nie może przekroczyć żaden element projektowanej zabudowy;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002r. z późn. zmianami)
- 8) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych, rzemiosła, drobnej wytwórczości oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;
- 9) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność ukształtowaną w sposób umożliwiający ograniczenie rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń;
- 11) **usługach komercyjnych**- należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 7. 1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla wszystkich terenów objętych opracowaniem.

1. Dopuszcza się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczonych na

rysunkach zmian planu odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.

2. W poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem tych terenów, nie przedstawionych na rysunkach planu obiektów i sieci infrastruktury: gazowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, energetycznej, komunikacyjnej i wodnej oraz obiektów gospodarki odpadami nie związanych z podłożem służących bezpośredniej obsłudze tych terenów.
3. Tereny, dla których w zmianach planu przewidziano przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 8. Zasady realizacji.

1. Realizacja ustaleń niniejszej uchwały winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy spełnieniu norm ochrony środowiska naturalnego.
2. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych planem pod określony rodzaj użytkowania.
3. Ewentualna przebudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.
4. Konieczności zmiany ustaleń niniejszej uchwały nie powodują:
 - 1) lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz budowa i rozbudowa lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi,
 - 2) wyznaczanie i urządzenie dróg wewnętrznych i dojazdowych do terenów przeznaczonych do zainwestowania.

§ 9. Zasady podziału nieruchomości.

1. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami szczególnymi.
2. Podział nieruchomości nie jest dopuszczony, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej (za dostęp do drogi publicznej uważa się również drogi wewnętrzne wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienia dla tych działek innych służebności drogowych).
3. Działki gruntu powstające w wyniku podziału nieruchomości są działkami budowlanymi, jeśli ich powierzchnia jest nie mniejsza niż:
 - 1000,00 m² przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20,0 m w terenach zabudowy usługowej,
 - 2000,00 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 30,0 m w terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
4. Warunkiem udzielenia pozwolenia na budowę jest zapewnienie prawnego dojazdu z działki budowlanej do dróg publicznych.
5. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek nie dotyczą wydzieleni:
 - a) pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) pod drogi.

§ 10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

- a) z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) dostawa wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- c) ustala się nakaz stosowania hydrantów naziemnych.

2. Kanalizacja:

- a) obowiązuje podłączenie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków,
- b) ustala się wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci na podstawie przepisów szczególnych,
- c) wody opadowe i roztopowe z powierzchni silnie zanieczyszczonych: terenów skoncentrowanej zabudowy i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha powinny być oczyszczone zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) ustala się zakaz realizacji otwartych kanałów ściekowych.

3. Elektroenergetyka:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z napowietrznych lub kablowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, poprzez stacje transformatorowe - na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- b) dla linii kablowych SN i nn oraz złączy kablowych zagwarantować pas techniczny o szerokości min. 1,0 m,
- c) w pasach o szerokościach min. 9,3 m pod liniami elektroenergetycznymi SN i nn możliwe jest sadzenie drzew pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 2,0 m,
- d) w pasach technicznych linii elektroenergetycznych zabrania się budowania budynków oraz składowania materiałów,
- e) zabrania się sadzenia drzew w promieniu o szerokości 4,0 m wokół każdego słupa linii elektroenergetycznej,
- f) ewentualna przebudowa linii kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.

4. Gazownictwo:

- a) przewiduje się zaopatrzenie terenu w gaz ziemny w oparciu o istniejące i projektowane sieci gazowe,
- b) gazyfikacja terenu jest możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą,
- c) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

5. Ciepłownictwo:

- a) plan zakłada jako podstawowy indywidualny system ogrzewania budynków,
- b) zaleca się stosowanie ogrzewania w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła (gaz, olej opałowy, urządzenia solarne itp),
- c) plan nie wyklucza możliwości zasilania budynków w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej.

6. Usuwanie odpadów komunalnych i przemysłowych:

- a) usuwanie odpadów komunalnych przez służby komunalne do zakładu utylizacji,
- b) usuwanie odpadów przemysłowych przez jednostki wyspecjalizowane w zakresie ich utylizacji.

7. Telekomunikacja:
 - a) ustala się wyposażenie terenu w sieć telekomunikacyjną doziemną,
 - b) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
8. Sieci infrastruktury technicznej lokalizuje się w liniach rozgraniczających dróg, z zachowaniem obowiązujących przepisów oraz za zgodą zarządcy drogi. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, na zasadach zgodnych z przepisami.
9. Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącym urządzeniami infrastruktury technicznej.
10. Ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy rozwiązywać w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci i urządzeń.

§ 11. Zasady ochrony środowiska.

1. Dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
2. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza.
3. Zakazuje się wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
4. Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) dla działek budowlanych wprowadza się obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) zmiany ukształtowania powierzchni terenu związane z działalnością budowlaną nie mogą powodować spływu wód opadowych na tereny działek sąsiednich;
5. Należy zapewnić ochronę naturalnego ukształtowania terenu. Ustalenie nie dotyczy mikroniwelacji terenu związanej z realizacją zabudowy.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

- § 12. 1.** Tereny oznaczone symbolami **1 P, 2 P, 3 P** o powierzchni ok.14,50 ha przeznacza się pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny na następujących warunkach:
- 1) Na terenach oznaczonych symbolami **2P, 3P** wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
 - 2) Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcjach mieszkalnych.
 - 3) Dopuszcza się realizację obiektów administracyjnych oraz usług związanych z obsługą funkcji terenu.
 - 4) Wysokość zabudowy do 12,0 metrów w kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu.
 - 5) Realizacja obiektów kubaturowych przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 10,0 metrów od linii rozgraniczających.
 - 6) Obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych.
 - 7) Lokalizacja obiektów z zachowaniem przepisów ochrony środowiska, w tym procedur dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
 - 8) W ramach działki budowlanej obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania; Bilans miejsc parkingowych określa inwestor w oparciu i dostosowaniu do realizowanych funkcji.

- 9) Udział powierzchni biologicznie czynnej (w tym terenów zieleni wysokiej i izolacyjnej) minimum 10% powierzchni terenu.
- 10) Wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0.

§ 13. 1. Tereny oznaczone symbolami **4 U, 5 U, 6 U** o powierzchni ok. 4,50 ha przeznacza się pod zabudowę usługową na następujących warunkach:

- 1) Ustala się realizację zabudowy na potrzeby usług komercyjnych, rzemiosła, drobnej wytwórczości.
- 2) Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
- 3) Dla inwestycji tj. przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu i pozostałych niewymagających sporządzenia raportu, oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie nie może wykluczać lub w istotny sposób ograniczać zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.
- 4) W zabudowie usługowej dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynków (ustalenie nie dotyczy terenu **6U**).
- 5) Wyklucza się realizację usług oświaty, kultury, opieki społecznej i ochrony zdrowia (z wyjątkiem przyzakładowych punktów medycznych).
- 6) Wysokość zabudowy do 12,0 metrów w kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu.
- 7) Realizacja obiektów kubaturowych przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu w odległości 5,0 metrów i 10,0 metrów linii rozgraniczającej dróg.
- 8) Obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych.
- 9) Lokalizacja obiektów z zachowaniem przepisów ochrony środowiska, w tym procedur dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 10) W ramach działki budowlanej obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania; Bilans miejsc parkingowych określa inwestor w oparciu i dostosowaniu do realizowanych funkcji.
- 11) Udział powierzchni biologicznie czynnej (w tym terenów zieleni wysokiej i izolacyjnej) minimum 15% powierzchni terenu.
- 12) Wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0.

§ 14. 1. Dla dróg ustala się następujące, klasy i parametry techniczne:

- 1) **1 KDG-L, 2 KDG-L, 3 KDG-L** - drogi gminne, klasy lokalnej „L”:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
 - b) szerokość jezdni – min. 7,0 m,
 - c) ścieżka rowerowa w liniach rozgraniczających dróg.
- 2) **4 KDW** - droga wewnętrzna zakończona placem nawrotowym:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0m do 20,0m, zgodnie z rysunkiem,
 - b) szerokość jezdni – min. 5,0 m.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 15. Ustala się stawkę procentową w wysokości jednorazowej opłaty pobieranej na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent) wzrostu wartości dla terenów

obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej.

- § 16.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na terenie objętym zmianą planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Wólka Profecka” część B-obszar oznaczony symbolami: „40 P-S”- przemysł, składy; „32 UN/UR”-usługi nieuciążliwe, drobna wytwórczość, składy hurtowe; „41 UR”-zakłady rzemieślnicze ,zatwierdzony uchwałą Nr XLVI/384/01 Rady Miasta Puław z dnia 28 czerwca 2001 r.
- § 17.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.
- § 18.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego, oraz zamieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Miasta.
- § 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego