

**UCHWAŁA NR XLIII/466/14
RADY MIASTA PUŁAWY**

z dnia 20 marca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu byłej Jednostki
Wojskowej – obszar A w Puławach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), oraz uchwały Nr XXVII/268/12 Rady Miasta Puławy z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu byłej Jednostki Wojskowej – obszar A w Puławach, Rada Miasta Puławy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1.

Po stwierdzeniu, że projekt planu, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy, zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/447/14 Rady Miasta Puławy z dnia 6 lutego 2014 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy – Rada Miasta Puławy uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu byłej Jednostki Wojskowej – obszar A w Puławach, zwany dalej „planem” dla terenu ograniczonego: od północy ulicą Gen. Fieldorfa – Nila, od wschodu ulicą Grabskiego, od południa ulicą Filtrową i granicą działki o nr ew. 1424/4, od zachodu granicami działek o nr ew. 1423/57 i 1423/58.

§ 2.

1. Plan stanowią ustalenia tekstowe będące treścią niniejszej uchwały, oraz następujące załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

2. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów),
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, oraz minimalną powierzchnię nowo-wydzielanych działek budowlanych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, kolorystyka obiektów budowlanych;

§ 3.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, przedstawioną na kopi mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w sprawie uchwalenia planu;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **kondygnacji nadziemnej** - należy przez to rozumieć kondygnację, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą sytuowaną nad nią kondygnację;
- 7) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi ścianki attykowej elewacji lub najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy, a w następnej kolejności z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 4.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **1U** teren zabudowy usługowej - zabudowa usługowa o charakterze administracyjnym, naukowo-badawczym, handlowym, usługowo-handlowym, rozrywkowym, edukacyjnym, i rekreacyjnym, z możliwością usytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz kształtowania zabudowy przy zachowaniu wskazanych na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wydzielonej lub wbudowanej w obiekty usługowe obejmującą do 30 % powierzchni użytkowej całości programu funkcjonalnego realizowanej zabudowy na działce,
 - c) fragmenty elewacji oznaczone na rysunku planu jako wyróżniki architektoniczne (zbiegi ulic Fieldorfa –Nila i Grabskiego, Grabskiego i Filtrowej) jako elementy kompozycji przestrzennej pierzei ulic, wymagają specjalnego opracowania architektonicznego z zastosowaniem nowoczesnych materiałów budowlanych (powierzchnie przeszklone systemów fasadowych itp.),

- d) od strony ulic ustala się zakaz realizacji nieosłoniętych ścianami i stropami zjazdów i ciągów komunikacji kołowej sytuowanych wzdłuż pasów drogowych,
 - e) ustala się nakaz zabudowy o wysokości min. 2 kondygnacje nadziemne, pow. całkowita drugiej kondygnacji nie może być mniejsza niż 70 % pow. zabudowy budynku, przy czym od strony ulic Fieldorfa - Nila, Grabskiego i na fragmencie ul. Filtrowej (na odcinku obowiązującej linii zabudowy u zbiegu z ul. Grabskiego) zabudowę należy realizować jako min. dwukondygnacyjną;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i kształtowania krajobrazu kulturowego:
- a) od strony ul. Filtrowej nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej;
 - b) należy zapewnić dotrzymanie standardów środowiskowych, w szczególności w zakresie poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, zanieczyszczenia powietrza wód i ziemi, zgodnie z obowiązującymi normami i wymaganiami określonymi przepisami prawa;
 - c) wszelkie oddziaływania inwestycji w tym zakresie, ograniczyć do granic terenu inwestycji, obejmującego również obszar jej oddziaływania, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - d) warunek ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas uznaje się za spełniony, jeżeli poziom hałasu dla działek sąsiednich, położonych wokół terenu inwestycji, oraz realizowanej funkcji mieszkaniowej, nie przekroczy poziomu określonego w przepisach rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.) w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej istniejącej i przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
 - e) na wyznaczonym obszarze ustala się możliwość lokalizacji inwestycji wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, nieuciążliwych dla otoczenia,
 - f) ustala się nakaz wyposażenia obiektów w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni miejskiej, ogrzewanie z miejskiej sieci c.o. lub indywidualnych kotłowni opalanych gazem albo w oparciu o inne niskoemisyjne źródła energii;
 - g) ustala się nakaz ochrony wartościowej zieleni wysokiej;
 - h) ustala się możliwość mikro-niwelacji terenu wokół projektowanej zabudowy w przedziale – od - 0,5 m do 1,0 m, w stosunku do istniejącego poziomu terenu, nakaz nie dotyczy zjazdu i zejścia niezbędnego do obsługi kondygnacji podziemnej wyłącznie w zakresie niezbędnym do ich realizacji.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej: (brak wymagań ze względu na brak występowania takiej problematyki w obszarze)
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: (brak wymagań ze względu na brak występowania w obszarze przestrzeni publicznych)
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,8 do 3,0 przy zachowaniu wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu max. do 90%;
 - b) nakaz utrzymania minimalnego 5 % udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - c) ustala się wysokość zabudowy max. do 15,0 m, na fragmentach budynku dopuszczonych do realizacji w liniach rozgraniczających ulic wysokość elewacji budynku należy różnicować w stosunku do pozostałych części danej elewacji, przy czym różnica ta nie może być mniejsza niż 0,9 m,
 - d) wysokość zabudowy, o której mowa w lit. c nie może jednak przekraczać wysokości 155,0 m npm, zaś dla przypadku opisanym w lit. e nie może przekraczać 157,5 m npm,
 - e) w przypadku realizacji sal widowiskowych, dopuszcza się lokalne zwiększenie wysokości budynku max. do 17,50 m, pod warunkiem, że odległość sytuowania ściany wyższej części budynku w stosunku do ścian elewacji budynku od strony ulic, wyniesie min. 200 % jej wysokości (tj. wysokości przewyższenia),
 - f) powierzchnia zabudowy wyższej części budynku, o której mowa w lit. e nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy całego obiektu,

- g) ustala się nakaz realizacji dachów płaskich, pogrążonych, dopuszcza się inne formy geometryczne dachów na powierzchni do 30 % powierzchni całego dachu łącznie, z wyłączeniem form o spadkach połaci dachowych powyżej 45°.
- h) realizacja zabudowy wyłącznie przy zachowaniu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w odległościach wskazanych na rysunku planu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: (brak wymagań ze względu na brak występowania takiej problematyki w obszarze);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się możliwość scalania i podziału działek w obrębie terenu, pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu nowo-wydzielanych działek do drogi publicznej,
 - b) ustala się zakaz wtórnego podziału geodezyjnego działek na działki o pow. mniejszej niż 1000 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki ustala się na 25 m,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45÷90°;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz lokalizacji funkcji: przemysłowej i składowej, zabudowy gospodarczej i garażowej, składów i marketów budowlanych, salonów samochodowych i warsztatów mechanicznych, torów kartingowych, zakładów pogrzebowych, stacji paliw, hodowli zwierząt,
 - b) ustala się zakaz umieszczania na elewacjach budynków widocznych od strony ulic i przestrzeni publicznych wszelkich urządzeń technicznych typu klimatyzatory, wentylatory, nie osłoniętych skrzynek gazowych i elektrycznych, drabin włazowych na dach itp. elementów szpecących wnętrza ulic i placów publicznych,
 - c) ustala się nakaz stosowania ścianek osłonowych dla urządzeń technicznych umieszczanych na dachach budynków, przy czym wysokość ścianek i urządzeń umieszczanych na dachach nie powinna przekraczać 2,5 m wysokości ponad krawędź elewacji od strony ulic,
 - d) urządzenia i ścianki winny być umieszczane w odległości min. 5,0 m od krawędzi elewacji od strony ulic Fieldorfa-Nila i Grabskiego oraz 12 m od strony ul. Filtrowej (z wyłączeniem urządzeń oddymiających),
 - e) ustala się zakaz stosowania stałych lub przenośnych reklam dźwiękowych od strony ulic i działek sąsiednich,
 - f) ustala się zakaz wykorzystywania dachu budynków na cele użytkowe,
 - g) obowiązuje nakaz realizacji monitoringu nieruchomości od strony ulic,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna od strony przylegających do terenu ulic, w przypadku realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² obsługa komunikacyjna od strony ul. Fieldorfa-Nila., dopuszcza się realizację zjazdu od strony ul. Filtrowej wyłącznie z kondygnacji podziemnej jako awaryjnego,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie własnego terenu w ilości 1mp/75 m² pow. użytkowej podstawowej budynku, w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej min. 1mp/lokal mieszkalny, w przypadku realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ustala się obowiązek realizacji parkingu podziemnego wydzielonego od przestrzeni ulic ścianami i stropami w ilości łącznej 1mp/50 m² pow. użytkowej podstawowej (z wyłączenie pow. parkingu podziemnego, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, ewakuacyjnych, pomieszczeń technicznych, sanitariatów itp.),
 - c) zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanych sieci wodociągowych w ul. Fieldorfa-Nila, Grabskiego, i Filtrowej,
 - d) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej i projektowanej w ul. Fieldorfa-Nila, Grabskiego, i Filtrowej,
 - e) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej i projektowanej w ul. Fieldorfa-Nila, Grabskiego, i Filtrowej,

- f) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o istniejącą i projektowaną miejską sieć ciepłowniczą w ul. Fieldorfa-Nila, Grabskiego, i Filtrowej, lub indywidualne kotłownie i systemy grzewcze na bazie gazu lub innych niskoemisyjnych źródeł energii,
 - g) zaopatrzenie w gaz sieciowy w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazowniczą w ul. Fieldorfa-Nila, Grabskiego, i Filtrowej,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną, oraz stacje transformatorowe SN w ul. Fieldorfa-Nila, Grabskiego, i Filtrowej,
 - i) obsługa w zakresie sieci telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną przewodową w ul. Fieldorfa-Nila, Grabskiego, i Filtrowej, oraz (lub) w systemie bezprzewodowym;
- 11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: obowiązuje zakaz tymczasowego urządzenia i użytkowania terenu;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 30% dla terenu 1U i 0,01 % dla dróg stawkę jednorazowej opłaty, na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.);
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, kolorystyka obiektów budowlanych:
- a) ustala się zakaz stosowania jaskrawej agresywnej dla otoczenia kolorystyki elewacji od strony ulic i przestrzeni publicznych w otoczeniu kwartału,
 - b) ustala się powierzchnię reklam naściennych i atkowych:
 - od strony ul. Fieldorfa-Nila i Grabskiego do 10 % pow. elewacji budynku, skupionej w 1-2 miejsc od strony danej ulicy,
 - od strony ul. Filtrowej do 2,5 % pow. elewacji z wyłączeniem reklam świetlnych (neonów itp.), o ostrym lub (i) migoczącym świetle,
 - c) ustala się zakaz realizacji elementów małej architektury z materiałów nietrwałych;

§ 5.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2 KD** i **3 KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **2 KD i 3KD** – tereny dróg publicznych,
- 2) ustalenia szczegółowe:
 - a) fragmenty tereny przewidziane na poszerzenie pasa drogowego ul. Grabskiego (tzw. trójkąty widoczności/bezpieczeństwa), realizacja elementów i urządzeń drogowych,
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - c) dopuszczenie realizacji sieci uzbrojenia technicznego.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 6.

W granicach zmian planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu byłej Jednostki Wojskowej w Puławach, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/196/2004 Rady Miasta Puławy, z dnia 30 czerwca 2004 r. z późn. zm.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Puławy.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Puławy

Zbigniew Śliwiński