

**UCHWAŁA NR XXXIX/365/17
RADY MIASTA PUŁAWY**

z dnia 29 czerwca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy "Piaski
Włostowickie C"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), oraz uchwały Nr XXIII/215/16 Rady Miasta Puławy z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy "Piaski Włostowickie C", po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy”, zatwierdzonego uchwałą Nr IV/31/15 Rady Miasta Puławy z dnia 29 stycznia 2015 r., Rada Miasta Puławy uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1.
Przepisy wstępne**

§ 1.

1. Plan stanowią ustalenia tekstowe będące treścią niniejszej uchwały, oraz rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami nie będącymi ustaleniami planu są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
- 2) 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.

3. 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,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) 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),
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, oraz minimalną powierzchnię nowo-wydzielanych działek budowlanych;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości,

§ 2.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, przedstawioną na kopii 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.

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 funkcjonalnych.

§ 3.

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

1. Przeznaczenie terenu: **1U** teren zabudowy usługowej - usługi publiczne i komercyjne o charakterze: administracyjnym, handlowym, usługowo-handlowym, rozrywkowym, edukacyjnym, turystyczno-rekreacyjnym, naukowo-badawczym, zdrowia, z możliwością lokalizacji 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) zachowanie obowiązujących linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli ściana budynku usytuowana jest bezpośrednio przy wyznaczonej linii na minimum 50% jej długości,
- c) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej na wyższych kondygnacjach budynków, obejmującą do 30% powierzchni użytkowej całości programu funkcjonalnego realizowanej zabudowy na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) 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;
- b) ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- c) 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.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie ustala się dodatkowych zasad kształtowania krajobrazu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się wymagań ze względu na brak występowania takiej problematyki w obszarze.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się wymagań.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,0 do 2,5 przy zachowaniu wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej max. do 50%;
- b) nakaz utrzymania minimalnego 35 % udziału powierzchni biologicznie czynnej, a w części oznaczonej jako teren o zwiększonym udziale zieleni, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej winien wynosić 50%, w tym min. 30% urządzone jako kompozycja zieleni wysokiej;
- c) ustala się wysokość zabudowy max. do 14,0 m,
- d) ustala się lokalizację budynków o nie mniej niż dwóch kondygnacjach nadziemnych, przy czym powierzchnia całkowita drugiej kondygnacji nie może stanowić mniej niż 80% powierzchni całkowitej parteru,
- e) ustala się nakaz realizacji dachów płaskich, pogrążonych, z możliwością zastosowania innych form geometrycznych na powierzchni do 30 % powierzchni całego dachu łącznie, z wyłączeniem form o spadkach połaci dachowych powyżej 45°,
- f) realizacja zabudowy wyłącznie przy zachowaniu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w odległościach wskazanych na rysunku planu.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się wymagań ze względu na brak występowania takiej problematyki w obszarze.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) ustala się możliwość scalania i podziału działek w obrębie terenu, pod warunkiem zachowania dostępu nowo-wydzielanych działek do drogi publicznej,
- b) minimalną powierzchnię nowo-wydzielanych działek budowlanych ustala się na 7000 m²,
- c) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki ustala się na 80 m,
- d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60÷90°.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- d) ustala się zakaz lokalizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu, kwalifikują się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- e) 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 wjazdowych na dach itp. elementów szpecących wnętrza ulic i placów publicznie dostępnych,
- f) 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,
- g) urządzenia i ścianki winny być umieszczane w odległości min. 5,0 m od krawędzi elewacji od strony ulic (z wyłączeniem urządzeń oddymiających).

11. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna od strony ulic Sosnowej, Kopernika, mjr Mariana Bernaciaka "Orlika",
- b) zapewnienie ogólnodostępnych miejsc parkingowych w obrębie własnego terenu w ilości min. 1mp/50 m² pow. całkowitej budynków, z wyłączeniem powierzchni parkingów w budynkach,
- c) zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanych sieci wodociągowych w ul. Sosnowej, Kopernika, mjr Mariana Bernaciaka "Orlika",

- d) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej kanalizacji sanitarnej w ul. Sosonej, Kopernika, mjr Mariana Bernaciaka "Orlika",
- e) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej w ul. Sosonej, Kopernika, mjr Mariana Bernaciaka "Orlika", lub do zagospodarowania w obrębie terenu,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o istniejącą i projektowaną miejską sieć ciepłowniczą w ul. Sosonej, Kopernika, mjr Mariana Bernaciaka "Orlika", 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. Sosonej, Kopernika, mjr Mariana Bernaciaka "Orlika",
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną oraz stacje transformatorowe SN w obrębie terenu, ul. Sosonej, Kopernika, mjr Mariana Bernaciaka "Orlika", lub w oparciu o indywidualne źródła energii,
- i) obsługa w zakresie sieci telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną przewodową w ul. Sosonej, Kopernika, mjr Mariana Bernaciaka "Orlika" oraz (lub) w systemie bezprzewodowym.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązuje zakaz tymczasowego urządzania i użytkowania terenu.

ROZDZIAŁ 3. Przepisy końcowe

§ 4.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, 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 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) ustala się w wysokości 30 %.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Puławy.

§ 6.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Puławy

Bożena Krygier