

UCHWAŁA NR XXXV/345/21
RADY MIASTA PUŁAWY

z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy
Jednostka Bilansowa "G"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r., poz. 741, zm: Dz.U z 2021 r poz. 784 i 922) w związku z uchwałą Nr IX/84/19 Rady Miasta Puławy z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy miasto Puławy Jednostka Bilansowa „G” Rada Miasta Puławy uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy miasto Puławy Jednostka Bilansowa „G” nie narusza ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasto Puławy, przyjętej uchwałą Rady Miasta Puławy Nr XXII/225/20 z dnia 24 września 2020 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy miasto Puławy Jednostka Bilansowa „G” w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do uchwały, zwaną dalej „planem”.

3. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna – 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 z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).
- 4) dane przestrzenne (załącznik nr 4).

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1. **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem;

2. **powierzchnia użytkowa budynku** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi;

3. **powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z wyjątkiem nadbudówek pod dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacja lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggi, balkonów, galerii, tarasów;

4. **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: –powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, –powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego; –powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);

5. **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6. **przepisy szczególne lub odrębne** – inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

8. **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

9. **dach stromy** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym niż 15° a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10°, przy czym lukarny przykryte połaciami o mniejszym nachyleniu nie mogą przekraczać połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanej na rzucie poziomym;

10. **front działki** – zdefiniowany w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

11. **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do kalenicy dachu lub górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, o indywidualnych wysokościach sięgających do 3,0 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynków.

§ 3.

1. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica administracyjna miasta;
- 2) granica obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) symbole oznaczające przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.

§ 4.

1. Wyjaśnienie oznaczeń literowych terenów, określających ich funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych użytych w niniejszym planie: **U – tereny zabudowy usługowej**;

§ 5.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) restauracje, kawiarnie, bary – minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 2) biura, urzędy – minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) magazyny, składy – minimum 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej;

5) obiekty handlowe – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży;

2. W przypadkach nieokreślonych wyżej – ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji jednak nie mniej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej;

3. Miejsca postojowe według wskaźników określonych w ust. 1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja;

4. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 6 - 15;
- 2) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 16 - 40;
- 3) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 41 - 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingu jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

§ 6.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry nowo wydzielanych działek dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**:
 - a) powierzchnia działki: minimalnie 2000 m²;
 - b) szerokość frontu działki: minimalnie 30 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 10°.

§ 7.

Dla terenu **1U** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU

1) TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ;

- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy magazynowo - składowej, dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) ustala się powierzchnię działek budowlanych: minimalnie 2000 m² z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną;
- 2) w przypadku braku możliwości utworzenia działki o powierzchni 2000 m², dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek budowlanych do 1400 m², pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości frontu działki;
- 3) ustala się szerokość frontu działki budowlanej: minimum 30 m;
- 4) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych;
- 3) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 4) nie ustala się standardu akustycznego.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ nie ustala się.

5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW nie ustala się.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa: od dróg, poza obszarem opracowania, oznaczonych w sąsiednim planie miejscowym symbolami 11KDZ (ul. Towarowa), 12KDZ a także poprzez istniejący zjazd z ulicy Lubelskiej droga wojewódzka nr 874;
- 2) parkingi: zgodnie z § 5;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego;
- 4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych lub powierzchniowo na terenie własnej działki budowlanej;
- 7) ustala się zasilenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 8) ustala się zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego;
- 9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartego na odnawialnych źródłach energii.

7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
 - a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się ograniczenie sposobu użytkowania terenu w obszarze strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN (15,0 m, po 7,5 m od osi linii po obu jej stronach) zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) w strefie ochronnej linii napowietrznej SN oznaczonej graficznie na rysunku planu, do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:
 - a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
 - b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,
 - c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,
 - d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wewnętrznych SN/nN w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią;
- 6) w granicach terenu występują ograniczenia zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe:
 - a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi;

c) zakazuje się odwodnienia obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej z odprowadzaniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 874, 10 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych w sąsiednim planie miejscowym symbolami 11KDZ, 12KDZ;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 60 %;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 10 %;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: nie ustala się;

b) maksymalna: 1,8;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 14,0 m;

6) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;

b) ilość kondygnacji: minimalnie nie ustala się, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

c) kształt dachu: płaski;

d) forma zabudowy: nie ustala się.

7) dopuszcza się zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy w dotychczasowych parametrach z dopuszczeniem remontu.

10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU zakazuje się.

11. STAWKA PROCENTOWA ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 8.

Dla terenu 2U ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU

1) **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ;**

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy magazynowo - składowej, dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1) ustala się powierzchnię działek budowlanych: minimalnie 2000 m² z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną;

2) ustala się szerokość frontu działki budowlanej: minimalnie 30 m;

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych;
- 3) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 4) nie ustala się standardu akustycznego.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ nie ustala się.

5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW nie ustala się.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogową: od dróg, poza obszarem opracowania, oznaczonych w sąsiednim planie miejscowym symbolami 12KDZ, 13KDD, 14KDD;
- 2) parkingi: zgodnie z § 5;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego;
- 4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych lub powierzchniowo na terenie własnej działki budowlanej;
- 7) ustala się zasilenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 8) ustala się zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego;
- 9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartego na odnawialnych źródłach energii.

7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
 - a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się ograniczenie sposobu użytkowania terenu w obszarze strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN (40,0 m, po 20 m od osi linii po obu jej stronach) zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) w strefie ochronnej linii napowietrznej WN oznaczonej graficznie na rysunku planu, do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:
 - a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
 - b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,
 - c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,
 - d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wewnętrznych SN/nN w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 874, 10 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych w sąsiednim planie miejscowym symbolami 12KDZ, 13KDD oraz 14KDD;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 60 %;
- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 10 %;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: nie ustala się;
 - b) maksymalna: 1,8;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 14,0 m;
- 6) gabaryty zabudowy:
 - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
 - b) ilość kondygnacji: minimalnie nie ustala się, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - c) kształt dachu: płaski;
 - d) forma zabudowy: nie ustala się.

10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU zakazuje się.

11. STAWKA PROCENTOWA ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 9.

1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

2. W przypadku skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznych linii energetycznych WN i SN nie obowiązują wyznaczone w planie strefy ochronne.

§ 10.

Istniejąca zabudowa niezgodna z przeznaczeniem określonym w planie, o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości rozbudowy, nadbudowy lub wymiany budynków.

§ 11.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Puławy

Bożena Krygier