



UCHWAŁA NR LIII/364/2024 RADY GMINY PUŁAWY

z dnia 19 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy "Ujęcie Pachnowola"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały Nr XX/156/2021 Rady Gminy Puławy z dnia 4 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy "Ujęcie Pachnowola", po stwierdzeniu, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puławy” przyjętego uchwałą Nr X/77/99 Rady Gminy Puławy z dnia 20 sierpnia 1999 r. zmienionego następującymi uchwałami Rady Gminy Puławy Nr: VII/39/07 z dnia 27 kwietnia 2007 r., XVII/86/2012 z dnia 2 sierpnia 2012 r., XVIII/88/2012 z dnia 11 października 2012 r., III/17/2018 z dnia 20 grudnia 2018 r., XLIX/338/2023 z dnia 16 listopada 2023 r., Rada Gminy Puławy uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Puławy „Ujęcie Pachnowola”, zwany dalej „planem”.

§ 2. Granica obszaru objętego planem została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr XX/156/2021 Rady Gminy Puławy z dnia 4 marca 2021 r.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 zwany dalej „rysunkiem planu” sporządzony w skali 1:1000.

§ 4. Plan składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Puławy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Gminy Puławy o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie;
- 3) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej tereny, z wyjątkiem:

- a) schodów wejściowych do budynków, pochylni, zadaszeń oraz urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem towarzyszącego sposobu zabudowy i zagospodarowania, oraz rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie, przy czym:
- a) podstawowe przeznaczenie terenu:
 - może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny,
 - będzie dominowało w przypadku występowania w granicach działki budowlanej zarówno przeznaczenia podstawowego jak i uzupełniającego,
 - b) uzupełniające przeznaczenie terenu może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 8) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto, na odrębnych działkach budowlanych, realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;
- 9) **usłudze publicznej** – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych, w zakresie:
- a) administracji,
 - b) kultury,
 - c) szkół publicznych,
 - d) przedszkoli,
 - e) ochrony zdrowia,
 - f) domów opieki społecznej;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
- a) budynków, wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu.

2. Nazwy własne przywołane w uchwale lub opisane na rysunku planu należy rozumieć jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia planu.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne oraz cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) wymiarowanie [m];
- 5) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 6) strefa pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

2. Następujące oznaczenia graficzne oraz oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) linia rozgraniczająca tereny dróg publicznych poza obszarem objętym planem;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 3) słupowa stacja transformatorowa;
- 4) obiekt hydrogeologiczny wraz z numerem porządkowym - studnia do ujmowania wody;
- 5) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 405 Niecka radomska.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 7. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu;
- 2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) **UP** – teren zabudowy usług publicznych,
 - b) **IW** – teren infrastruktury wodociągowej,
 - c) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 3) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z określoną i zwymiarowaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) w celu ochrony przed hałasem, nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na terenie **UP** zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub terenów opieki społecznej;
- 3) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
 - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane;
- 4) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,

- b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;
- 5) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) dopuszczenie realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, przy czym:
- a) obowiązuje zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego,
 - b) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,
 - c) dopuszcza się urządzenia inne niż wolnostojące w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym również o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych budynków w granicach działki budowlanej;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji, z wyjątkiem bieli na elewacjach.

§ 11. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na brak na obszarze objętym planem:

- 1) form ochrony zabytków;
- 2) obiektów lub obszarów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, w tym stanowisk archeologicznych;
- 3) dóbr kultury współczesnej.

§ 12. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na brak terenów spełniających warunki przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu obiekty hydrogeologiczne stanowiące studnie głębinowe, w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, o następujących numerach porządkowych:
 - a) 1 – nazwa: 7100235-WODOCIĄG WIEJSKI - ST. 1 (wg Centralnego Banku Danych Hydrogeologicznych),
 - b) 2 – nazwa: 7100236-WODOCIĄG WIEJSKI - ST. 2 (wg Centralnego Banku Danych Hydrogeologicznych);
- 2) wskazuje się pod całym obszarem objętym planem Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 405 Niecka radomska, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu strefy ochronnej od obiektu i obszaru technicznego Sił Powietrznych w miejscowości Klikawa, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem nie występują:
 - a) tereny i obszary górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

c) obszary osuwania się mas ziemnych;

5) na całym obszarze objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:

1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie:

a) **UP** na 2000 m²,

b) **IW** na 1000 m²;

2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie:

a) **UP** na 40 m,

b) **IW** na 10 m;

3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° do 95°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:

1) dróg, dojazdów lub dojazdów;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:

a) zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

b) utrzymanie terenów **1KDD** i **2KDD** w ciągu przebiegu istniejącej drogi gminnej,

c) dopuszczenie powiązania terenów **UP** i **IW** z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w jego granicach dojazdu lub dojazdu, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

2) obsługę komunikacyjną poprzez:

a) tereny **1KDD**, **2KDD** oraz drogę publiczną zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

b) dojeżdża lub dojeżdża wydzielone w granicach terenów **UP** i **IW**;

3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,

- c) ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §8 pkt 6;
- 6) zaopatrzenie w gaz z:
- a) sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia,
 - b) indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa lubelskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - b) ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §8 pkt 6;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
- a) z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków:
- a) bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - b) przemysłowych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności z zakresu:
 - prawa wodnego,
 - sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, poprzez ich:
 - retencjonowanie z wykorzystaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,
 - odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi;
- 11) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu:
- a) odpadów,
 - b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Puławy;
- 12) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 16. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą do wyliczenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenach:

- 1) **UP, IW** w wysokości 10%;
- 2) **1KDD, 2KDD** w wysokości 0,1%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usług publicznych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) dojścia lub dojazdy,
 - f) stanowiska postojowe,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków:
 - usługowych do 11 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałych do 5 m,
 - b) budowli niebędących obiektami małej architektury lub elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 9 m, przy czym ustalenie nie dotyczy budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 0,8,
 - b) minimalną na 0,01;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 40%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 6) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe:
 - o symetrycznym układzie połaci głównych dachu,
 - o maksymalnym nachyleniu połaci dachu do 45°,
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - grafitu,
 - czerwieni,
 - brązu,
 - ciemnej zieleni;

- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości:
- a) 1 stanowisko postojowe na 4 osoby pracujące jednocześnie w usługach z zakresu administracji, szkół publicznych lub przedszkoli, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych,
 - c) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej, przy czym wskaźnik nie dotyczy stref ruchu lub stref zamieszkania w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie wydzielonych i utwardzonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu, w tym parkingów.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod infrastrukturę wodociągową, w tym zabudowę funkcjonalnie z nią związaną;
- 2) uzupełniające pod obiekty budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z zaopatrzeniem w wodę.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) wiaty,
 - b) dojścia lub dojazdy,
 - c) stanowiska postojowe;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) wiat do 5 m,
 - b) pozostałej zabudowy do 9 m, przy czym:
 - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - ustalenie nie dotyczy budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 0,3,
 - b) minimalną na 0,001;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 30%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 6) dachy:
 - a) o dowolnej geometrii,
 - b) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - grafitu,
 - czerwieni,
 - brązu,
 - ciemnej zieleni;

- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości:
- a) 1 stanowisko postojowe na 4 osoby pracujące jednocześnie, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe,
 - b) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej, przy czym wskaźnik nie dotyczy stref ruchu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie wydzielonych i utwardzonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) strefę pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o maksymalnej szerokości w obszarze objętym planem do 10 m, po 7,5 m w każdą stronę od osi linii, przy czym część szerokości strefy zlokalizowana jest poza obszarem objętym planem, w zasięgu której obowiązuje, z zastrzeżeniem pkt. 2, nakaz jej uwzględnienia w przypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej, w szczególności:
 - a) zakaz lokalizowania instalacji fotowoltaicznych,
 - b) zakaz sadzenia gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza 3 m,
 - c) nakaz przycinania drzew i krzewów do maksymalnej wysokości 3 m,
 - d) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- 2) w przypadku likwidacji lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ustalenia, o których mowa w pkt. 1 tracą moc.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające pod urządzenia obce zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla urządzeń obcych do 9 m.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania budynków.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **1KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 0,0 m do 3,5 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) **2KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 0,0 m do 4,0 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem.

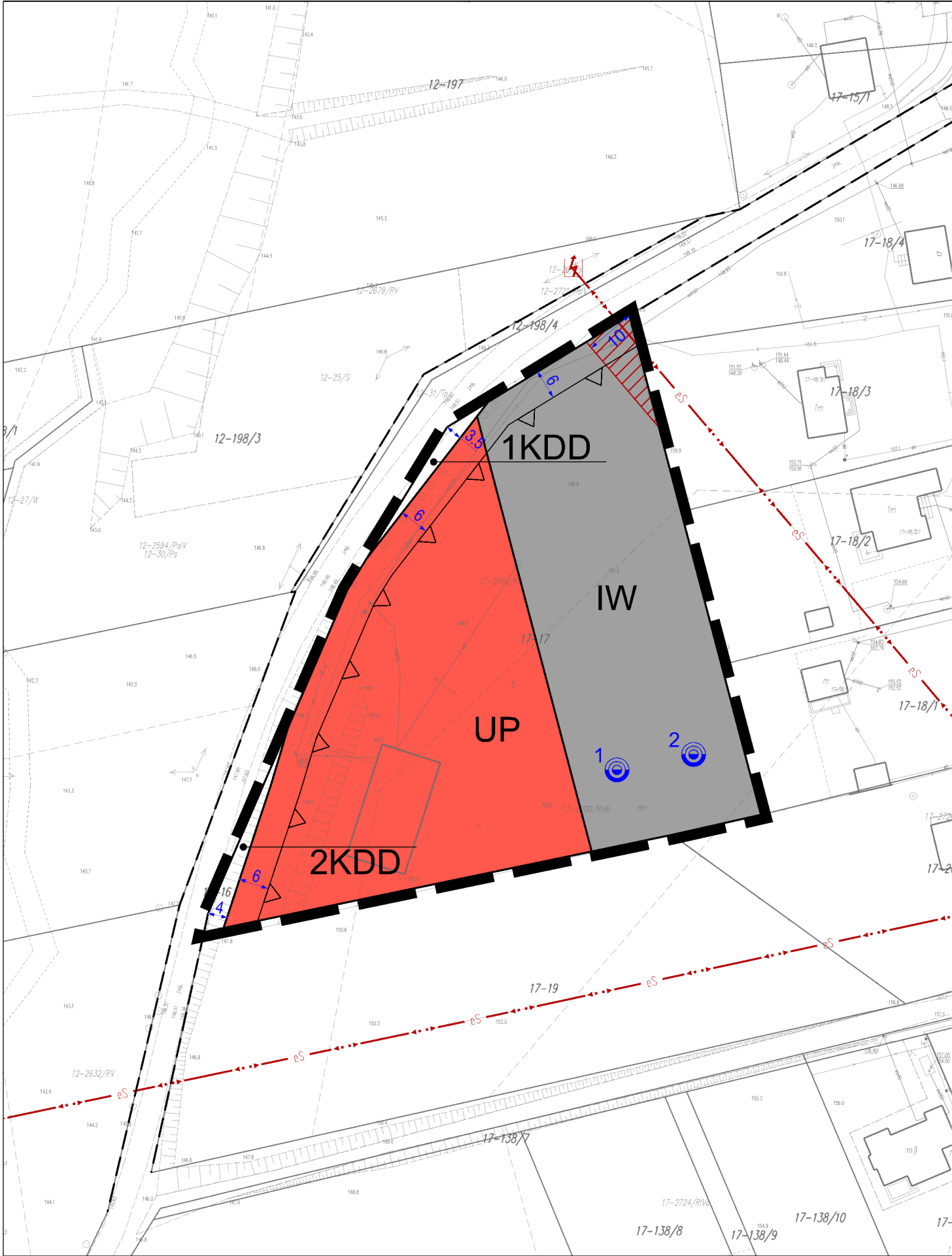
Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puławy.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Puławy

Dorota Osiak



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy
"Ujęcie Pachnowola"



Rysunek planu
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIII/364/2024
Rady Gminy Puławy z dnia 19 marca 2024 r.

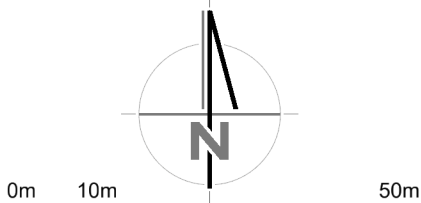
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiarowanie [m]
- Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu:
 - UP Teren zabudowy usług publicznych
 - IW Teren infrastruktury wodociągowej
 - KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
 - Strefa pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- Linia rozgraniczająca tereny dróg publicznych poza obszarem objętym planem
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- Słupowa stacja transformatorowa
- Obiekt hydrogeologiczny wraz z numerem porządkowym - studnia do ujmowania wody
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 405 Niecka radomska

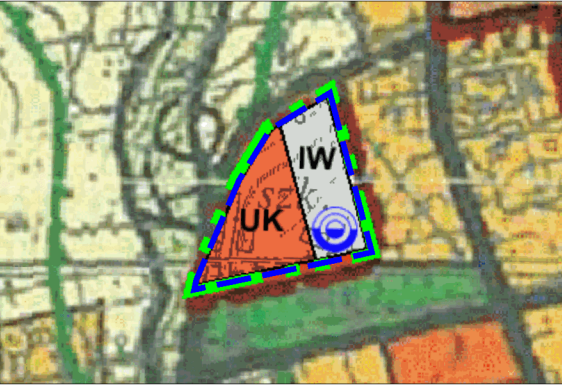
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM



SKALA 1:1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH PL-2000 strefa 7
ZŹRÓDŁO MAPY PODGIG w Puławach licencja nr: GN-OD.6642.1.319.2021_0614_P z dnia 19.02.2021 r.

Wyrus ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puławy
Uchwała Nr XLIX/338/2023 Rady Gminy Puławy z dnia 16 listopada 2023 r.



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- Granica obszaru objętego zmianą Studium przyjętą uchwałą Nr XLIX/338/2023 Rady Gminy Puławy z dnia 16 listopada 2023 r.
- UK Tereny usług kultury
- IW Tereny infrastruktury wodociągowej
- Planowane ujęcie wód (aktualnie 2 studnie)

MASTERPLAN
UL. KRAKOWSKA 39/100
50-424 WROCŁAW
KOM. 601 174 878
WWW.MASTER-PLAN.PL
PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL
NIP: 6391968556, REGON: 362935724

INWESTOR: Gmina Puławy
ul. Dęblińska 4, 24-100 Puławy
TEMAT: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy "Ujęcie Pachnowola"
RYSUNEK: Rysunek planu
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIII/364/2024
Rady Gminy Puławy z dnia 19 marca 2024 r.
OPRACOWAŁ: MASTERPLAN Maciej Niżborski
SKALA: 1:1000 DATA: 19 marzec 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/364/2024
Rady Gminy Puławy
z dnia 19 marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Puławy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag
do projektu planu**

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy "Ujęcie Pachnowola", Rada Gminy Puławy nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/364/2024

Rady Gminy Puławy

z dnia 19 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Puławy o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Puławy ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy;
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej;
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Puławy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/364/2024

Rady Gminy Puławy

z dnia 19 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr LIII/364/2024 Rady Gminy Puławy z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy „Ujęcie Pachnowola” [dalej: Plan]

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XX/156/2021 Rady Gminy Puławy z dnia 4 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy „Ujęcie Pachnowola”.

Celem planu jest umożliwienie na części obszaru realizacji inwestycji celu publicznego, jaką jest budowa ujęcia wód podziemnych w celu zaopatrzenia w wodę wodociągu wiejskiego w Pachnowoli.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) [dalej: Ustawa]:

1.1. Ustalenia planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

1.1.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przeznaczenie terenu oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania.

Projektowane tereny zabudowy uwzględniają uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz wynikają z polityki wskazanej ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Puławy przyjęte uchwałą Nr X/77/99 Rady Gminy Puławy z dnia 20 sierpnia 1999 r. (wraz ze zmianami) [dalej: Studium].

Dodatkowo w Planie wprowadzono szereg ustaleń (np. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu), których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, w tym wysokości czy spójnych linii zabudowy, co ma na celu eliminację nadużyć w zakresie sytuowania zabudowy w sposób w pełni dowolny i dysharmonijny.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar Planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony. Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru z uwagi na ustalenia Planu dotyczące m.in. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, natomiast w celu dodatkowej ochrony lokalnego krajobrazu Plan ustala m.in. zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię wiatru, niebędących mikroinstalacją realizowaną na potrzeby inwestycji celu publicznego oraz ustala wysokość zabudowy (na poziomie takim samym /teren UP/ lub niższym /teren IW/ niż w planie obowiązującym) w sposób odpowiadający warunkom wynikającym z jego walorów ekspozycyjnych.

W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa lubelskiego.

1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, które mają minimalizować straty poniesione przez środowisko.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w Planie ustalono:

- 1) wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na poziomie takim samym (teren UP) lub wyższym (teren IW) niż w planie obowiązującym;

- 2) zasady dotyczące ochrony przed zmianami w odpływie wód oraz zasady ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w przypadku zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną możliwość realizacji źródeł odnawialnych (o ile nie stanowią instalacji wykorzystujących energię wiatru, niebędących mikroinstalacją realizowaną na potrzeby inwestycji celu publicznego).

Strukturę użytków gruntowych na całym obszarze opracowania tworzą grunty rolne zabudowane (Br-R) klasy IVb i V.

W zasięgu Planu nie występują:

- 1) grunty rolne chronione,
- 2) leśne użytki gruntowe,
- 3) obszarowe ani indywidualne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Ponadto, Plan uwzględnia występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka radomska, który obejmuje cały obszar Planu.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, wprowadzono w planie obowiązek zapewnienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 40% (teren IW) lub 30% (teren IW). Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze Planu brak jest form ochrony zabytków, obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i stanowisk archeologicznych.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących na jego terenie oraz poza jego granicami.

1.1.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

Do najważniejszych ustaleń zaliczyć należy:

- 1) ustalenia z zakresu ochrony terenu usług publicznych przed hałasem;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR");
- 4) ustalenie strefy pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Na obszarze Planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto, obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR).

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, a także poprzez dopuszczenie realizacji urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków. Ponadto, Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Nieruchomość stanowiąca obszar opracowania posiada dostęp do drogi publicznej oraz dostęp do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, wodę, kanalizację (budynek występujący w granicach planu posiada własną instalację kanalizacji sanitarnej ze zbiornikiem bezodpływowym) i telekomunikacji. Najbliższy przystanek autobusowy komunikacji publicznej zlokalizowany jest w odległości ok. 170 m na południowy zachód od granicy opracowania, przy budynku Ochotniczej Straży Pożarnej Dobrosławów.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny i wewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę oraz prowadzenie przyszłej infrastruktury technicznej.

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze.

Na obszarze planu obowiązuje obecnie jeden akt prawa miejscowego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy – etap I przyjęty Uchwałą Nr V/40/19 Rady Gminy Puławy z dnia 9 kwietnia 2019 r.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia Planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Plan umożliwia zabudowę i zagospodarowanie w sposób zgodny z oczekiwaniami, umożliwiając realizację inwestycji związanych z usługami publicznymi i infrastrukturą wodociągową. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy, nie mniej jednak cały obszar planu zlokalizowany jest w strefie ochronnej od obiektu i obszaru technicznego Sił Powietrznych w miejscowości Klikawa, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) zmianę przeznaczenia części terenu z usług publicznych na infrastrukturę wodociągową, co umożliwi realizację ujęcia wód podziemnych;
- 2) korektę wskaźników i parametrów urbanistycznych,
- 3) wprowadzenie dodatkowych ustaleń z zakresu ochrony środowiska.

1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający niniejszy Plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

Powyższe ogłoszenia udostępnione zostały w gazecie „Tygodnik Wspólnota”, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puławy, ponadto na etapie wyłożenia do publicznego udostępniono także Plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie podmiotowej organu sporządzającego.

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Wójt Gminy Puławy kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 7 grudnia 2021 r. o podjęciu stosownej uchwały wraz z przystąpieniem do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał o nim opinię pozytywną;
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu planu oraz wprowadził zmiany wynikające z uwag przedłożonych przez instytucje i organy biorące udział w procedurze planistycznej;
- 9) ogłosił w dniu 9 stycznia 2024 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 17 stycznia 2024 r. do 7 lutego 2024 r. oraz w dniu 26 stycznia 2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Ponadto, w ogłoszeniu podano również termin do 21 lutego 2024 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone – kolejne etapy w toku.

1.1.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ustalenia Planu nakazują zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. W przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych Plan nakazuje postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi (w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych).

Plan wprowadza także odpowiednie ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie na całym obszarze mppz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka radomska, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone przepisami odrębnymi.

- 1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania Planu są zgodne z oczekiwaniami właściciela nieruchomości, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium, umożliwiając rozbudowę i zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w miejscowym Planie rozwiązań.

- 1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Aktualnie najbliższe sąsiedztwo planu to działka drogowa, tereny niezabudowane (częściowo zadrzewione)

i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powyższe spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego (najbliższy przystanek autobusowy „Dobrosławów – Remiza 853” zlokalizowany jest ok. 170 m w linii prostej na południowy zachód od granicy planu), a także z istniejącej infrastruktury technicznej.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości odbywa się poprzez tereny 1KDD i 2KDD oraz drogę publiczną zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, poza granicami planu oraz poprzez dojścia i dojazdy wydzielone w granicach terenów UP i IW.

Obecnie na obszarze planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy i pieszy, natomiast projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej uchwałą Nr XXXV/241/2022 Rady Gminy Puławy z dnia 2 września 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Puławy.

W dniu uchwalenia ww. analizy podjęta już była uchwała inicjująca realizację przedmiotowego planu, co zostało opisane w rozdz. 4.5 analizy. Z kolei w §4 ust. 2 ww. uchwały stwierdzono potrzebę zakończenia opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których Rada Gminy Puławy podjęła uchwały o przystąpieniu do ich sporządzania.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Wójt Gminy Puławy przystępując do sporządzenia planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Puławy.

Wymagania uniwersalnego projektowania:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Puławy, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: udogodnienia dla niepełnosprawnych (zmieniony kontrast, odwrócone kolory, możliwość powiększenia i pomniejszania czcionki), mapę serwisu, deklarację dostępności, informacje dla niepełnosprawnych;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy „Ujęcie Pachnowola” opracowana na etapie jego sporządzania [dalej PSF].

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Puławy niniejszej uchwały jest uzasadnione.