

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PUŁAWY TERENU POŁOŻONEGO
PRZY UL. LUBELSKIEJ**

I. INFORMACJE PODSTAWOWE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr LII/471/22 Rady Miasta Puławy z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy terenu położonego przy ul. Lubelskiej. Powierzchnia planu wynosi 0,15 ha. w peryferyjnej części Puław, w obszarze aktywności przemysłowej i usługowej, w pobliżu drogi wojewódzkiej i terenów kolejowych. Tereny te są zagospodarowane i zabudowane. Na obszarze planu występuje obiekt hotelowy wraz z otoczeniem (parking). Na obszarze planu znajdują się nieliczne tereny zieleni towarzyszącej terenom komunikacyjnym oraz usługowym. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy „Lubelska – Składowa”, przyjęty uchwałą Nr XXIV/221/16 Rady Miasta Puławy z dnia 30 czerwca 2016 r.

Celem zmiany dotychczasowego planu we wskazanym fragmencie było umożliwienie rozbudowy obiektu hotelowego, na terenie oznaczonym symbolem 4U, poprzez nadbudowę budynku, wskutek uwzględnienia wniosku właściciela nieruchomości.

Dla analizowanego obszaru obowiązuje zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Puławy, przyjęta uchwałą Nr XXII/225/20 Rady Miasta Puławy z dnia 24 września 2020 r.

**II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy terenu położonego przy ul. Lubelskiej sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) takich jak:

1. wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W projekcie planu wzięto pod uwagę wszelkie uwarunkowania, w tym kontekst otoczenia, w celu wykreowania przestrzeni spójnej kompozycyjnie i funkcjonalnie. W szczególności określono: linie zabudowy, gabaryt obiektu oraz wprowadzono nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia na przedmiotowym terenie.

1a. potrzeby zrównoważonego rozwoju

Zaproponowane rozwiązania przestrzenne, mające na celu realizację wniosku przez dopuszczenie nadbudowy obiektu hotelowego są wyrazem kompromisu, w którym zachowano równowagę pomiędzy zaspokajaniem potrzeb poszczególnych społeczności i obywateli z jednoczesnym poszanowaniem dotychczasowej struktury przestrzennej i uwarunkowań środowiskowych.

2. walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty zmianą planu położony jest na obrzeżach miasta, w części wschodniej, granicząc z terenami kolejowymi i od południa z drogą wojewódzką nr 874. W sąsiedztwie znajduje się kompleks terenów aktywności gospodarczej takich jak: obiekty usługowe, handlu detalicznego i hurtowego.

Ustalenia planu dotyczą jednej nieruchomości, na której zlokalizowany jest obiekt hotelowy i utrzymują istniejącą usługową funkcję terenu z zakazem działalności uciążliwej. W terenie 1U została wyznaczona linia nieprzekraczalna zabudowy, głównie po obrysie istniejącego obiektu. Dojazd do obiektu dopuszczony jest od strony przyległej ulicy gminnej, położonej poza granicami projektu planu. W zakresie parametrów zabudowy dopuszczona została nadbudowa obiektu o kolejne kondygnacje do wysokości 20 m. W celu podniesienia walorów

estetycznych obiekty wprowadzono ustalenia o zakazie umieszczania na elewacji budynku widocznej 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 oraz 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.

Możliwe przekształcenia będą zachodzić w zakresie wysokości obiektu ale też mogą dotyczyć rozwiązań podnoszących walory architektoniczne i krajobrazowe nieruchomości poprzez zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, urządzenie zielonego dachu i zielonej ściany na budynku a także stosując nawierzchnię przepuszczalną przy realizacji parkingu terenowego, zwiększając tym powierzchnię biologicznie czynną.

3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Z uwagi na niewielki obszar objęty planem, którego znaczną część stanowi zabudowa usługowa wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione poprzez ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej. Określono, iż na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zielen lub powierzchnia biologicznie czynna, natomiast dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych nawierzchnia przepuszczalna, urządzona w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój.

W zakresie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu wprowadzono ustalenia o braku dopuszczenia wprowadzania ścieków do wód i do ziemi, z wyjątkiem oczyszczonych wód opadowych i roztopowych. Ponadto zawarto ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami oraz zakazano działalności uciążliwej.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych nie wskazano wymagań ze względu na brak takich gruntów.

Na obszarze planu nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania.

4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W planie nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania takich obiektów.

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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);

Zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami. W zakresie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury. Na obszarze planu ustalono iż obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów pasa drogowego przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych.

6. walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu ma charakter prorozwojowy. Daje szansę przekształcenia obiektu w celu wykorzystania jego maksymalnego potencjału poprzez jego nadbudowę.

7. prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione zgodnie z sygnalizowaną wolą właściciela działki, zgłoszoną do Urzędu Miasta Puławy przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w trakcie jego opracowywania. poprzez wprowadzenie ustaleń terenu w możliwym zakresie, zgodnie ze Studium kierunków uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy.

8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu. Można zatem przyjąć, iż sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. potrzeby interesu publicznego

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Tereny dróg znajdują się poza granicami planu, z których obowiązuje obsługa przedmiotowego terenu 1U. Natomiast na obszarze planu dopuszczono ciągi piesze, rowerowe i pieszo-rowerów i wprowadzono obowiązek zapewnienia ciągłości elementów pasa drogowego przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych. Jednocześnie nie dopuszczono garaży wolnostojących jednopiętrowych nadziemnych, wolnostojących wielopiętrowych nadziemnych a dla parkingów terenowych ustalono obowiązek na stanowiskach postojowych stosowania nawierzchni przepuszczalnej, urządzonej w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokrytej roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój.

W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej.

11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń (także elektronicznej) w Urzędzie Miasta Puławy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków.

12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego, wynikającym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń (w tym elektronicznej) Urzędu Miasta Puławy.

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

Dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

14. potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Na obszarze planu nie wyznaczono terenów przemysłowych ani nie dopuszczono lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W ramach terenu usługowego zakazano działalności uciążliwej.

15. potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Na obszarze planu nie występują tereny rolnicze, w związku z tym nie określa się potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

III. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane przez właściciela nieruchomości wnioski i uwagi, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wszelkie rozstrzygnięcia projektowe były podejmowane mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia projektowe stanowią kompromis gdzie w optymalny sposób uwzględniano potrzeby i oczekiwania obu stron.

IV. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Projekt planu miejscowego miasta Puławy terenu położonego przy ul. Lubelskiej sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym takich jak:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Ustalenia projektu planu dotyczą wyłącznie jednej nieruchomości, dokonując zmiany w zakresie ustalenia nowych parametrów wysokości dla obiektu usługowego, umożliwiając nadbudowę istniejącego obiektu do 20 m. Mając na względzie wykształconą tkankę urbanistyczną ustalenia projektu planu nie wpływają na zwiększenie potrzeb transportowych, zapewniając użytkownikom dotychczasowy dostęp do przystanków komunikacji miejskiej. Ustalenia projektu planu umożliwiają sprawne powiązania pieszo-rowerowe zarówno wewnątrz jak i zewnątrz układu. Obszar planu położony jest w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej, zapobiegając nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją a także w zasięgu istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i transportu publicznego.

V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Ustalenia projektu planu są zgodne z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy zostały przyjęte Uchwałą Nr LXVIII/576/24 Rady Miasta Puławy z dnia 25 stycznia 2024 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Puławy. Rozwiązania projektu planu uwzględniają uniwersalne projektowanie zapewniając dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

Uchwalenie planu wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące wydatki i wpływy związane z realizacją ustaleń planu:

Obciążenia finansowe, które mogą wynikać w związku z uchwaleniem miejscowych planów.

1. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach.
2. Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych (drogi, inne).
3. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury.
4. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego (koszty opracowania planu, koszty (koszty opracowania planu, koszty opracowania operatów szacunkowych do wyliczenia odszkodowań i opłat planistycznych).

Dochody gminy wynikające z następstw uchwalenia planu miejscowego:

1. Dochody z tytułu opłaty planistycznej.
2. Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej.
3. Dochody z podatku od nieruchomości (rolnego, leśnego, od budynków i budowli, od prowadzenia działalności gospodarczej)
4. Dochody związane z obrotem nieruchomościami — podatki od czynności cywilno-prawnych.
5. Dochody z podatku PIT i CIT.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza skutkami finansowymi, będzie miała także pozytywny efekt społeczny, wpłynie na optymalne wykorzystanie przestrzeni. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne przyjęte w projekcie planu zapewniają ład przestrzenny i zachowują zasady zrównoważonego rozwoju. Podsumowując, zarówno z ekonomicznego punktu widzenia, jak i ocena korzyści niematerialnych - uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie działaniem właściwym.

VII. PODSUMOWANIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Puławy terenu położonego przy ul. Lubelskiej spełnia wymogi obowiązujących przepisów.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.