**Uchwała Nr** ……
**Rady Miasta Puławy**
**z dnia**…….

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy „6 Sierpnia”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. 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, z późn. zm.) oraz uchwały Nr XIII/111/25 Rady Miasta Puławy z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy „6 Sierpnia”, Rada Miasta Puławy uchwala, co następuje:

## DZIAŁ I
## Przepisy ogólne
### Rozdział 1.
### Ustalenia wstępne

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy „6 Sierpnia” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy przyjętego uchwałą Nr XXII/225/20 Rady Miasta Puławy z dnia 24 września 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy ”6 Sierpnia”, w granicach zgodnie z załącznikiem nr 1, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

**§ 2.** 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 3.

**§ 3.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasad kształtowania krajobrazu;
5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

8) granic i sposobów 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4.** 1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) obowiązujące linie zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
6) wymiarowanie (w metrach);
7) obiekty objęte ochroną konserwatorską – gminna ewidencja zabytków;
8) obszar zagrożenia powodziowego – 10% (raz na 10 lat);
9) obszar zagrożenia powodziowego – 1% (raz na 100 lat).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**§ 5.** 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) **działka budowlana** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) **elementy zagospodarowania przestrzennego** – istniejące i projektowane pierzeje ulic, place miejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty, a także tereny zieleni;
3) **elementy zieleni** – formy zieleni świadomie zakomponowanej, będące częściami składowymi całościowej kompozycji zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym i małej architektury, w sposób powiązany zarówno funkcjonalnie jak i kompozycyjnie (na przykład: drzewa, krzewy, trawniki, roślinność pnąca, ogrody wertykalne, kwietniki, rabaty);
4) **infrastruktura techniczna** – to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
5) **linie rozgraniczające** – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia poza którą zakazuje się sytuowania budynków; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków;
7) **obowiązująca linia zabudowy** – linia posadowienia lub linia styczna do najdalej wysuniętej krawędzi ściany zewnętrznej elewacji frontowej budynku, którą mogą przekraczać elementy budynku, takie jak: schody, tarasy, balkony, wykusze, wiatrołapy, gzymsy, zjazdy, podjazdy, rampy, inne detale architektoniczne;

8) **plan** – plan, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;
9) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
10) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć określoną klasę przeznaczenia terenu, która dominuje lub będzie dominowała na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym i numerycznym;
11) **strefa szczególnej przestrzeni publicznej** – to miejsce lub fragment przestrzeni publicznej wskazane w planie jako ważniejsze w strukturze przestrzeni obszaru i wymagające szczególnego opracowania między innymi: posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni i ukształtowania terenu oraz elewacji budynków;
12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu terenu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
13) **uzbrojenie terenu** – urządzenia infrastruktury technicznej – pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią wybudowane jako przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
14) **wysokości zabudowy –** zgodnie z pojęciem prawnym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
15) **zabudowa kubaturowa** – budynki oraz inne obiekty trwale związane z gruntem, posiadające zadaszenie lub zadaszenie i ściany;
16) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, 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.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

## Rozdział 2.
## Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

**§ 6.** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

**§ 7.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:
1) teren usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U**;
2) teren komunikacji wodnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KW**;
3) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KP-KR**;
4) teren zieleni naturalnej lub teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **ZN-KP**.

2. Oznaczenia liczbowo-literowe określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

## Rozdział 3.
## Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu

**§ 8.** 1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

**§ 9.** 1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m$^2$ na całym obszarze objętym planem.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.
3. Zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

**§ 10.** 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej, o powierzchni mniejszej niż określona w ust.1 w celu:
1) wydzielenia działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka budowlana, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;
2) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

## Rozdział 4.
## Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

**§ 11**. 1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji.
3. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojść i dojazdów do budynku.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg.
5. Zasady wymienione w ust. 1-4 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.
6. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności: wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

## Rozdział 5.
## Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 12.** 1. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów publicznych dla osób niepełnosprawnych.
2. Ustala się, że miejscami publicznymi są: tereny oznaczone symbolami literowymi KP-KR, ZN-KP.

**§ 13**. Dla terenów o charakterze przestrzeni publicznych oraz dla terenów przylegających do terenów o charakterze przestrzeni publicznych ustala się:
1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) ustala się lokalizację detali urbanistycznych oraz ujednoliconego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych.

## Rozdział 6.
## Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 14**. 1. W obszarze objętym planem znajduje się zabytek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – pochylnia w stoczni rzecznej usytuowana na działce ew. nr 106/1.
2. Dla zabytku wymienionego w ust. 1 prowadzenie robót budowlanych wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

## Rozdział 7.
## Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

**§ 15.** 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się:
1) obszar zagrożenia powodziowego 10% - 10 lat;
2) obszar zagrożenia powodziowego 1% - 100 lat.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne obejmujące: gromadzenie ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowanie oraz lokalizowanie nowych cmentarzy.
3. Zagospodarowanie terenu w granicach obszarów o których mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4.W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem adaptacji istniejących obiektów budowlanych.
5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy inwestycji, dla których przed dniem wejścia w życie planu uzyskano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę albo dokonano skutecznego zgłoszenia robót budowlanych, jeżeli nie wniesiono sprzeciwu w ustawowym terminie.

## Rozdział 8.
## Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

**§ 16**. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

**§ 17.** 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:
1) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**:
   a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
   b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70º do 110º.
2. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

## Rozdział 9.
## Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

**§ 18.** 1. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych.
3. Zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

## Rozdział 10.
## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 19.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogę położoną poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 20.** 1. Dopuszcza się wydzielenie na terenach objętych planem nowo realizowanych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m.
2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych placem do zawracania zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.
4. Nakaz zapewnienia dojazdu pożarowego do istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z poniższych wskaźników:
1) usługi handlu – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 $m^2$ powierzchni sprzedaży;
2) usługi rzemieślnicze – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej;
3) usługi turystyki, kultury i rozrywki – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej;
4) usługi gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej;
5) usługi zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej;
6) usługi biurowe i administracji – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 70 $m^2$ powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc do parkowania dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej.
3. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla rowerów na 10 miejsc do parkowania dla samochodów.
5. Zasady wymienione w ust. 1 – 4 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

## Rozdział 11.
## Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 22**. 1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.
2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.
3. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Urządzenia infrastruktury technicznej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami U w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
5. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami U w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
6. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

**§ 23**. Zaopatrzenie w wodę:
1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o istniejącą sieć wodociągową;
2) ustala się obowiązek zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnym.

**§ 24**. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:
1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;

**§ 25**. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
2) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;
3) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;
4) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych, w tym z terenów komunikacji do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własne systemy zagospodarowania wód opadowych;
5) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z terenów utwardzonych i terenów komunikacji odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej.

**§ 26**. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
2) dopuszcza się zasilenie w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych;
3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w tym wnętrzowych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną.

**§ 27**. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
1) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.

**§ 28.** Zaopatrzenie w gaz:
1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie;
2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż φ25.

**§ 29.** Zaopatrzenie w ciepło: ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 30**. Gospodarowanie odpadami:
1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;
2) ustala się selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 12.
## Ustalenia stawek procentowych

**§ 31**. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, z wyjątkiem terenów oznaczonych ZN-KP, KP-KR dla których ustala się stawkę 0,1%.

# DZIAŁ II
# USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
## Rozdział 13.
## Ustalenia szczegółowe terenu funkcjonalnego

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:
1. Przeznaczenie terenu: teren usług.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8, §9, §10, §15.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §24, §25, §29.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §12 i §13.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) typ zabudowy: wolnostojąca;
   2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) dopuszcza się lokalizację:
      a) zieleni urządzonej,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      c) dróg wewnętrznych, parkingów;
   4) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne;
8) nadziemna intensywność zabudowy:
   a) minimalna: 0,01,
   b) maksymalna: 2,0;
9) kształt dachu: dach stromy;
10) kąt nachylenia połaci dachowych: od 10$^{o}$ do 45$^{o}$;
11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
12) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §21;
13) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej;
14) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §16 i §17.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m².
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U – od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
   2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §22-§30.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §18.
11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §31.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się:
1. Przeznaczenie terenu: teren usług.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8, §9, §10, §15.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §24, §25, §29.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §12 i §13.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) typ zabudowy: wolnostojąca;
   2) ustala się obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) dopuszcza się lokalizację:
      a) zieleni urządzonej,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      c) dróg wewnętrznych, parkingów;
   4) zakaz realizacji nowej zabudowy;
   5) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
   6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
   7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
   8) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne;
   9) nadziemna intensywność zabudowy:
      a) minimalna: 0,01,
      b) maksymalna: 1,0;
   10) kształt dachu: dach stromy
   11) kąt nachylenia połaci dachowych: od 10$^{o}$ do 45$^{o}$;
   12) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §21;
14) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej;
15) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §16 i §17.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m².
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2U – od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §22-§30.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §18.
11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §31.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KW** ustala się:
1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji wodnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8, §9, §10, §15.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §24, §25, §29.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §12 i §13.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu;
2) zakaz zabudowy;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §16 i §17.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KW – od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §22-§30.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §18.
11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §31.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1ZN-KP** ustala się:
1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej i komunikacji pieszo-rowerowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8, §9 i §10.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się lokalizację bulwaru wzdłuż rzeki Wisły.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §12 i §13.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) zakaz zabudowy;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §16 i §17.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) w zakresie komunikacji: nie ustala się;
   2) w zakresie infrastruktury technicznej: nie ustala się.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §18.
11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §31.

## Rozdział 14.
## Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KP-KR** ustala się:
1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej i komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z §25.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §12 i §13.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej z wyjątkiem urządzeń i obiektów służących komunikacji publicznej;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,2 metra do 8,3 metra zgodnie z rysunkiem planu;
   3) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) w zakresie komunikacji:
      a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu – od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
   2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §22-§30.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §18.
10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §31.

# DZIAŁ III
# Przepisy końcowe

**§ 37.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „POBRZEŻA WISŁY CZ. A” w Puławach, przyjętego uchwałą Nr VI/40/07 Rady Miasta Puławy z dnia 22 lutego 2007 r., w części dotyczącej niniejszej uchwały.

**§ 38.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Puławy

**§ 39.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Miasta Puławy
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy „6 Sierpnia", inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

**§ 2.** Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;

2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;

3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43, z późn. zm.).

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, z późn. zm.).

**§ 4.** 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego wyłącznie w ramach i na warunkach określonych w aktualnie obowiązującym wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych (art. 21 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków).
2. W przypadku braku ujęcia budowy sieci dla przedmiotowego obszaru w planie rozwoju, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się finansowanie i realizację inwestycji przez inwestorów zewnętrznych na zasadach określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ściekówb), bądź w całości z budżetu miasta, na podstawie odrębnych porozumień.

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Miasta Puławy
z dnia

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Uzasadnienie do projektu uchwały Nr …….. Rady Miasta Puławy z dnia ……
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Puławy „6 Sierpnia”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy „6 Sierpnia” został przygotowany w oparciu o uchwałę Nr XIII/111/25 Rady Miasta Puławy z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy „6 Sierpnia”. Obszar objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „POBRZEŻA WISŁY CZ. A” w Puławach, przyjętego uchwałą Nr VI/40/07 Rady Miasta Puławy z dnia 22 lutego 2007 r.

Zgodnie z uchwałą obszar objęty opracowaniem znajduje w zachodniej części miasta Puławy. Położony jest pomiędzy ul. 6 Sierpnia a rzeką Wisłą. Jest to teren w części zagospodarowanym hotelem „Trzy Korony”, terenem niezagospodarowanym (dawna stocznie rzeczna), budynkiem „Tawerny” oraz placem zabaw. Naprzeciwko terenu opracowania oraz w sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa wielorodzinna. Teren objęty planem miejscowym jest bardzo dobrze skomunikowany, drogi wyposażone w jezdnie 2 x 1 pas wraz z chodnikami/ ścieżkami rowerowymi. Obszar opracowania niniejszego planu objęty jest obowiązującym planem miejscowym, który wskazuje przeznaczenie terenu usług, zabudowy mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług, ciąg pieszo-jezdny, teren usług i obsługi komunikacji wodnej. Analizowany obszar zajmuje powierzchnię około 1,76 ha.

Głównym celem projektu planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, dostosowanie przeznaczenia do określonych funkcji w obowiązującym Studium oraz zmiana parametrów spadków dachu na budynkach usługowych wraz ze zmianą linii zabudowy, umożliwiając tym samym realizację zamierzeń Wnioskodawcy, w zakresie zgodnym z założeniami polityki przestrzennej miasta, określonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538) przy uwzględnieniu art. 64 ust. 2 oraz 67 ust. 2 i 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, z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w aktach planowania przestrzennego uwzględnia się:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych.

Zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały wyznaczono:

a) teren usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U**;
b) teren komunikacji wodnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KW**;
c) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KP-KR**.
d) teren zieleni naturalnej lub teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **ZN-KP**.

W planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne oraz grunty leśne stanowiące użytki rolne klasy I-III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). W obszarze objętym planem występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.). W obszarze objętym planem znajdują się zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków tj, pochylnia w stoczni rzecznej usytuowana na działce ew. nr 106/1.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Jednakże również w planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy nakaz docelowego podłączenia do sieci kanalizacji. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące na danym obszarze.

Jednocześnie przy ocenie ekonomii rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3).

Projekt planu miejscowego uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na obszarze opracowania wyznacza strefę działalności gospodarczej bez udziału terenów przemysłowych (IIa).

Zgodnie z powyższym tereny wskazane w planie miejscowym uzyskały przeznaczenie zgodne ze Studium. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i prywatny.

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Prezydent Miasta Puławy obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego w terminie do dnia ….. . W toku dalszych prac zawiadomiono instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.) zgodnie z wytycznymi zawartymi w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie oraz piśmie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Puławach.

Projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od … lipca 2026r. do …. sierpnia 2026 r. wszyscy zainteresowani składać mogli uwagi do konsultowanego planu miejscowego. W dniu … odbyło się spotkanie otwarte. Do konsultowanego projektu planu miejscowego wpłynęło … uwag.

Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404). Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków miasta.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki miasta, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami miasta oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;

b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta;

c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

a) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne miasta;

b) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

c) dochody z podatku od nieruchomości.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty. Ponadto, w przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotowym planie, nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do uchwały.

Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne miasta przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy „6 Sierpnia” spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy, przyjętego uchwałą Nr XXII/225/20 Rady Miasta Puławy z dnia 24 września 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy „6 Sierpnia” spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Puławy do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy „6 Sierpnia” po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.