



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PUŁAWY "ORLIKA" – OBSZAR I

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZIŁ:

Prezydent Miasta Puławy

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkur
mgr inż. Zuzanna Kopeć

WARSZAWA 2026

UCHWAŁA Nr/...../2026

Rady Miasta Puławy

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy "Orlika" –
obszar I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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), w związku z Uchwałą Nr LII/472/22 Rady Miasta Puławy z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy "Orlika", zmienioną Uchwałą Nr XXIV/196/26 Rady Miasta Puławy z dnia 18 marca 2026 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy "Orlika", Rada Miasta Puławy uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy "Orlika" – obszar I nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Puławy przyjętego Uchwałą Nr XLVI/410/06 Rady Miasta Puławy z dnia 25 maja 2006 r., zmienionego Uchwałą Nr XVIII/194/12 Rady Miasta Puławy z dnia 23 lutego 2012 r., Uchwałą Nr XLI/447/14 Rady Miasta Puławy z dnia 6 lutego 2014 r., Uchwałą Nr IV/31/15 Rady Miasta Puławy z dnia 29 stycznia 2015 r. oraz Uchwałą Nr XXII/225/20 Rady Miasta Puławy z dnia 24 września 2020 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy "Orlika" – obszar I, zwany dalej planem, którego granice określa część graficzna planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu sporządzona na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Część graficzna planu zawiera:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) granicę terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Włostowice” w Puławach;
- 6) dominantę architektoniczną;
- 7) strefy zieleni;
- 8) wymiary w metrach;
- 9) przeznaczenia terenów wraz z symbolami, oznaczeniami graficznymi i numeracją.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, o maksymalnej wysokości zabudowy dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych dla terenu, wyróżniający się z otaczającej zabudowy poprzez indywidualne cechy architektoniczne oraz eksponowane położenie;
- 2) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniemi planu wymiar działki od strony drogi, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ww. drogi;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie części nadziemnej budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących obiektami infrastruktury technicznej, śmietnikami, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, przy której muszą być lokalizowane fasady budynków, nie będących obiektami infrastruktury technicznej, śmietnikami, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m oraz oddalenie (cofnięcie) fragmentów ściany budynku od tej linii, pod warunkiem, że długość ściany oddalonej od linii zabudowy nie przekroczy łącznie 1/4 długości elewacji sytuowanej przy tej linii;
- 5) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie działki budowlanej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 2) teren usług – **U**;
- 3) teren drogi lokalnej – **KDL**;
- 4) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
- 6) teren komunikacji pieszo-rowerowej – **KP**;
- 7) teren elektroenergetyki – **IE**;
- 8) teren zieleni urządzonej – **ZP**.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD, KP i ZP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Ustala się kolorystykę i formę elewacji:

- 1) ściany tynkowane o niskim nasyceniu barw odpowiadającym systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania innych odcieni, lecz wyłącznie na fragmentach do 10% powierzchni elewacji;
- 2) dopuszcza się wykończenia elewacji w całości lub części okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych i falistych oraz sidingu;
- 3) dla budynków usługowych i dominanty architektonicznej dopuszcza się elewacje szklane.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 4) obowiązek ochrony przed hałasem terenów, tj. dla terenów oznaczonych symbolem MW dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, w granicach którego położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 13 ust. 1 pkt 3,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi,
 - c) zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 8) w strefach zieleni wyznaczonych w części graficznej planu:
 - a) ustala się zachowanie naturalnego ukształtowania terenu oraz drzew,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz złych warunków fitosanitarnych, przy jednoczesnej rekompensacji gatunkami drzew zgodnymi z lokalnymi warunkami siedliskowymi, w obszarze tej samej działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów pieszych, których udział nie może przekroczyć 20% powierzchni danej strefy.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Tereny oznaczone symbolami KDL, KDD, KP i ZP stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej, na których:

- 1) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 2) ustala się zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni;
- 3) ustala się nakaz wyposażenia w niezbędne urządzenia z zachowaniem ujednoliconej formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 12;
- 8) linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 9) formy dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z rozdziałem 3.;
- 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Wskazuje się w części graficznej planu granicę terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Włostowice” w Puławach.

2. W granicach terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Włostowice” w Puławach zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW – 2000 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem U – 1000 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1ZP – 9700 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 2ZP – 860 m²,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem IE – 180 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW – 40 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem U – 12 m,
 - c) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1ZP – 50 m,
 - d) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 2ZP – 50 m,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem IE – 15 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje główny wjazd na działkę, dla terenów oznaczonych symbolami MW, U, ZP i IE – od 45° do 135°.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Ustala się zakaz realizacji budynków na terenie oznaczonym numerem i symbolem 2ZP oraz w strefach zieleni wyznaczonych w części graficznej planu.

2. Ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, sportowych, rekreacyjnych, rozrywkowych, wystawowych i dydaktycznych na terenie oznaczonym numerem i symbolem 1ZP.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne zapewniają teren drogi lokalnej oznaczony numerem i symbolem 1KDL oraz tereny dróg dojazdowych oznaczone numerem i symbolem 1KDD, 2KDD i 6KDD;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów zapewniają:
 - a) terenu oznaczonego numerem i symbolem 1MW – teren drogi dojazdowej oznaczony numerem i symbolem 1KDD,
 - b) terenu oznaczonego numerem i symbolem 2MW – tereny dróg dojazdowych oznaczone numerem i symbolem 1KDD i 2KDD,
 - c) terenu oznaczonego numerem i symbolem 3MW – teren drogi lokalnej oznaczony numerem i symbolem 1KDL oraz teren drogi dojazdowej oznaczony numerem i symbolem 2KDD,
 - d) terenu oznaczonego numerem i symbolem 4MW – teren drogi dojazdowej oznaczony numerem i symbolem 4KDD,
 - e) terenu oznaczonego numerem i symbolem 5MW – teren drogi dojazdowej oznaczony numerem i symbolem 4KDD,
 - f) terenu oznaczonego numerem i symbolem 6MW – teren drogi lokalnej oznaczony numerem i symbolem 1KDL oraz teren drogi dojazdowej oznaczony numerem i symbolem 3KDD,
 - g) terenu oznaczonego numerem i symbolem 7MW – teren drogi lokalnej oznaczony numerem i symbolem 1KDL oraz teren drogi dojazdowej oznaczony numerem i symbolem 3KDD,
 - h) terenu oznaczonego numerem i symbolem 8MW – teren drogi dojazdowej oznaczony numerem i symbolem 5KDD,
 - i) terenu oznaczonego numerem i symbolem 9MW – teren drogi dojazdowej oznaczony numerem i symbolem 5KDD,
 - j) terenu oznaczonego numerem i symbolem 10MW – teren drogi lokalnej oznaczony numerem i symbolem 1KDL oraz teren drogi dojazdowej oznaczony numerem i symbolem 6KDD,
 - k) terenu oznaczonego numerem i symbolem 11MW – teren drogi lokalnej oznaczony numerem i symbolem 1KDL oraz teren drogi dojazdowej oznaczony numerem i symbolem 6KDD,
 - l) terenu oznaczonego numerem i symbolem 1U – teren drogi dojazdowej oznaczony numerem i symbolem 1KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony numerem i symbolem 1KR,
 - m) terenu oznaczonego numerem i symbolem 1E – teren drogi dojazdowej oznaczony numerem i symbolem 1KDD,
 - n) terenu oznaczonego numerem i symbolem 1ZP – teren drogi dojazdowej oznaczony numerem i symbolem 4KDD,
 - o) terenu oznaczonego numerem i symbolem 2ZP – teren drogi lokalnej oznaczony numerem i symbolem 1KDL;
- 3) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone numerem i symbolem 1KP i 2KP stanowią element komunikacji zapewniający dostęp i wzajemne powiązanie terenów o funkcji publicznej położonych w granicach planu oraz poza planem;
- 4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

- 1) dla funkcji mieszkalnej minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla usług handlu minimum 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal użytkowy

i minimum 2 stanowiska postojowe dla rowerów na 100 m² powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 2 na jeden lokal użytkowy;

- 3) dla pozostałych obiektów lub lokali usługowych minimum 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal użytkowy i minimum 2 stanowiska postojowe dla rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 na jeden lokal użytkowy.

3. W ramach stanowisk postojowych ustalonych na podstawie ust. 2 należy uwzględnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6–15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16–40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41–100;
- 4) 4 % ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

4. Realizacja stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

5. Potrzeby parkingowe obiektu budowlanego należy realizować w obszarze tej samej działki budowlanej.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i nowo realizowane sieci na zasadach ustalonych w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) nowo realizowane przewody sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu drogi lokalnej (KDL), terenów dróg dojazdowych (KDD), terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP), wielostanowiskowych placów postojowych do sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - b) dla pozostałych terenów, w tym działek budowlanych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub do sieci kanalizacji deszczowej na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - c) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) w granicach działki budowlanej należy zapewnić możliwość przejęcia przez grunt wód opadowych i roztopowych powstających na terenie planowanego zamierzenia, uwzględniając deszcz miarodajny o natężeniu minimum 150 l/sekundę/ha i czasie trwania 15 minut (prawdopodobieństwo wystąpienia 20%), z uwzględnieniem zdolności chłonnych gruntu oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zaopatrzenie w gaz oraz budowa systemu infrastruktury gazowej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, przy czym:
 - lokalizacja instalacji wykorzystujących promieniowanie słoneczne lub energię wiatrową wyłącznie na dachach budynków,
 - instalacje inne niż wykorzystujące promieniowanie słoneczne wyłącznie w formie mikroinstalacji;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych jako podziemnych,
 - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, przy czym:
 - lokalizacja instalacji wykorzystujących promieniowanie słoneczne lub energię wiatrową wyłącznie na dachach budynków,
 - instalacje inne niż wykorzystujące promieniowanie słoneczne wyłącznie w formie mikroinstalacji;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako podziemnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem następujących warunków:
 - na terenach oznaczonych symbolem MW wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - na terenie oznaczonym symbolem U wyłącznie na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia, ropociągi, można realizować na każdym terenie za wyjątkiem z zastrzeżeniem § 11 ust. 1, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- a) maksymalna wysokość obiektów – 6 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
- c) dachy – płaskie o kącie nachylenia do 12°.

3. Gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 6MW, 7MW, 8MW i 9MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług;
- 3) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację funkcji stanowiącej przeznaczenie uzupełniające wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, w tym w kondygnacji podziemnej, przy czym dopuszcza się lokalizację części stanowisk postojowych także w formie terenowych parkingów naziemnych,
 - c) w strefach zieleni wyznaczonych w części graficznej planu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 6 pkt 8,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - k) dachy – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 15. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **5MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług;
- 3) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nakaz lokalizacji funkcji stanowiącej przeznaczenie uzupełniające w parterach budynków mieszkalnych, przy czym musi ona stanowić minimum 80% powierzchni kondygnacji,
 - b) dopuszcza się lokalizację funkcji stanowiącej przeznaczenie uzupełniające na drugiej kondygnacji budynków mieszkalnych,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
 - d) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, w tym w kondygnacji podziemnej, przy czym dopuszcza się lokalizację części stanowisk postojowych także w formie terenowych parkingów naziemnych,
 - e) ustala się nakaz realizacji dominanty architektonicznej, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - f) w strefie zieleni wyznaczonej w części graficznej planu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 6 pkt 8,
 - g) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

- j) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - k) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6,
 - l) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - m) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - n) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - o) dachy – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
 - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 16. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **10MW** i **11MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług;
- 3) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację funkcji stanowiącej przeznaczenie uzupełniające wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, w tym w kondygnacji podziemnej, przy czym dopuszcza się lokalizację części stanowisk postojowych także w formie terenowych parkingów naziemnych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,4,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - j) dachy – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - g) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych – 2,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

- i) dachy – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 18. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15 m do 21,2 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 19. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej numerem i symbolem 1KDD – od 12 m do 15 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi oznaczonej numerem i symbolem 2KDD – 15 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) drogi oznaczonej numerem i symbolem 3KDD – 15 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) drogi oznaczonej numerem i symbolem 4KDD – 15 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) drogi oznaczonej numerem i symbolem 5KDD – od 14 m do 15 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - f) drogi oznaczonej numerem i symbolem 6KDD – 15 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) drogę oznaczoną numerem i symbolem 3KDD należy zakończyć placem do zawracania, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 20. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 11,3 m do 13 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej należy zakończyć placem do zawracania, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 21. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1KP i 2KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 22. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005,
 - e) dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez budynków,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - i) dachy – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 23. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zagospodarowana na potrzeby funkcji stanowiących przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 40% powierzchni terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjnych takich jak: place zabaw, siłownie plenerowe,
 - c) dopuszczalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie większa niż 100 m²,
 - d) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu nie większa niż 50 m²,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%,
 - h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - i) dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez budynków,
 - j) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - k) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - m) dachy – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 24. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 25. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MW i U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,1%.

Rozdział 14

Postanowienia końcowe

§ 26. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miasto Puławy.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Puławy.

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

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy "Orlika" – obszar I

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Puławy w dniu 24 listopada 2022 r. podjęła Uchwałę Nr LII/472/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy "Orlika", zmienioną Uchwałą Nr XXIV/196/26 Rady Miasta Puławy z dnia 18 marca 2026 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Puławy "Orlika".

Przeprowadzono procedurę planistyczną łącznie dla obu obszarów objętych uchwałą intencyjną, przy czym przed wyłożeniem do publicznego wglądu podjęto decyzję o etapowaniu uchwalenia planu i dalszym procedowaniu projektów planów osobno dla obszaru I i II, zgodnie z dopuszczeniem zawartym w ww. uchwale zmieniającej.

Obszar opracowania (obszar I) o powierzchni ok. 18,4 ha położony jest w rejonie ulic: Sosnowej, Ceglanej, M. Kopernika i mjr. M. Bernaciaka "Orlika". W większości jest niezainwestowany, w szczególności w części wschodniej i stanowi głównie teren zadrzewiony. Występuje także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, również w trakcie realizacji, o wysokości od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych. Układ dróg publicznych w zachodniej części terenu został już zrealizowany wraz z niezbędnymi mediami, a więc obszar jest przygotowany pod inwestycje. Cały obszar opracowania jest uzbrojony lub posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, w szczególności wodociągowej i kanalizacyjnej.

Analizowany obszar objęty jest następującymi obowiązującymi planami miejscowymi:

- Zmianą w miejscowym uproszczonym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Piaski Włostowickie w Puławach (część A) przyjętą Uchwałą Nr XLVI/396/2001 Rady Miasta Puławy z dnia 28 czerwca 2001 r., obejmującą głównie zachodnią część obszaru przy ul. Sosnowej, gdzie wyznaczono tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego o średniej intensywności zabudowy z dopuszczeniem funkcji zamieszkania zbiorowego, tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, teren zabudowy usługowo-handlowej i tereny ulic;
- Zmianą w miejscowym uproszczonym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Piaski Włostowickie cz. B w Puławach przyjętą Uchwałą Nr LII/436/2001 Rady Miasta Puławy z dnia 6 grudnia 2001 r., obejmującą południową część obszaru przy ul. Sosnowej, gdzie wyznaczono tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, teren ciągu pieszego-zieleni publicznej i tereny ulic;
- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Puławy "Piaski Włostowickie C" przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/365/17 Rady Miasta Puławy z dnia 29 czerwca 2017 r., obejmującym północno-wschodnią część obszaru przy ul. Sosnowej, gdzie wyznaczono teren zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

Celem sporządzenia planu jest modyfikacja struktury funkcjonalno-przestrzennej ustalonej w obowiązujących planach miejscowych i dostosowanie jej do aktualnych potrzeb. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Puławy przyjętym Uchwałą Nr XLVI/410/06 Rady Miasta Puławy z dnia 25 maja 2006 r., zmienionym Uchwałą Nr XVIII/194/12 Rady Miasta Puławy z dnia 23 lutego 2012 r., Uchwałą Nr XLI/447/14

Rady Miasta Puławy z dnia 6 lutego 2014 r., Uchwałą Nr IV/31/15 Rady Miasta Puławy z dnia 29 stycznia 2015 r. oraz Uchwałą Nr XXII/225/20 Rady Miasta Puławy z dnia 24 września 2020 r., obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej – mieszkalnictwa intensywnego, w obszarze strategicznym dla rozwoju miasta pod kątem nowych funkcji mieszkaniowych. W strefie zabudowy mieszkaniowej przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usług. Wyznaczono także rejon koncentracji usług w rejonie skrzyżowania ul. Sosnowej i ul. M. Kopernika oraz tereny zieleni publicznej wraz z korytarzem powiązań przyrodniczych o znaczeniu lokalnym. Ustalenia przyjęte w planie nie naruszają polityki przestrzennej wyrażonej w ww. studium.

Plan (obszar I) nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, grunty leśne występujące na obszarze planu zostały przeznaczone na cele nieleśne w poprzednich procedurach planistycznych.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, dobra kultury współczesnej. Brak jest również terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszarów osuwania się mas ziemnych. W planie nie określa się także sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż mowa w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), tj. wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, a także przebudowy lub remontu istniejących obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń, niepowodujących zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Nie został dotychczas sporządzony audyt krajobrazowy, więc nie ma możliwości uwzględnienia w planie określonych w audycie krajobrazów priorytetowych, nie zostały one też wyznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie przewiduje się również inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

W planie wyznaczono głównie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami jako przeznaczenie uzupełniające, a także teren usług, tereny zieleni urządzonej, w tym z określonymi usługami jako przeznaczenie uzupełniające, teren elektroenergetyki oraz tereny komunikacyjne – teren drogi lokalnej, tereny dróg dojazdowych, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej. Na terenach oznaczonych numerem i symbolem 3MW, 4MW, 5MW i 7MW wyznaczono strefy zieleni mając na uwadze ochronę przyrody, w których ustalono m.in. nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu i drzew. Część stref zieleni wraz z wyznaczonym terenem zieleni urządzonej oraz określonym minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na terenach budowlanych składają się na utrzymanie lokalnego powiązania przyrodniczego. Ponadto w rejonie koncentracji usług wskazanym w studium wyznaczono w planie teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obowiązkiem realizacji usług w parterach oraz z możliwością lokalizowania usług na drugiej kondygnacji budynków mieszkalnych. Ustalono także lokalizację dominanty architektonicznej w rejonie skrzyżowania ul. Sosnowej z ul. M. Kopernika. W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę określono maksymalną intensywność zabudowy, uwzględniając ewentualne kondygnacje podziemne. Uwzględniono również położenie większości obszaru objętego planem w terenie ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Włostowice” w Puławach.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, zdiagnozowano także występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Prezydent Miasta Puławy ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały.

Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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), w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Miasta, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni oraz stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) procedurę formalno-prawną, w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 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 uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026, poz. 670).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od r. do r. projekt planu (obszar I) został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag.....

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026, poz. 670). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Miasta Puławy, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), podjęła w dniu 25 stycznia 2024 r. Uchwałę Nr LXVIII/576/24 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Puławy. Zgodnie z analizą stanowiącą załącznik do ww. uchwały, uznano, że plany uchwalone na podstawie ustawy z roku 1994 r., a więc większość obowiązujących na obszarze opracowania mogą wymagać ponownego przeanalizowania i określenia przeznaczenia oraz sposobów zagospodarowania. Generalnie stwierdzono, że plany miejscowe obowiązujące w Puławach zachowują względną aktualność.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności przeznaczeń terenów. W planie ustalono zagospodarowanie terenów o funkcji publicznej z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie sporządzonego planu i zmiana przeznaczenia niektórych terenów będą generowały teoretyczną stratę w budżecie miasta, związaną z potencjalnie możliwym do zaistnienia podatkiem od nieruchomości. Wydatki związane będą z potrzebą realizacji drogi publicznej i publicznych ciągów pieszo-rowerowych, a także urządzenia terenu zieleni. Prognozuje się także oszczędności z tytułu braku obowiązku realizacji części zaprojektowanych w obowiązującym planie miejscowym dróg publicznych oraz wzrost wpływu z tytułu sprzedaży gruntów miejskich.

Mając na względzie powyższe, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.