

**Uchwała Nr LIV/255/10**  
**Rady Gminy Końskowola**  
**z dnia 28 października 2010 r.**

**w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Końskowola.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), uchwały Nr XXXIV/163/09 Rady Gminy w Końskowoli z dnia 25 lutego 2009 r. oraz uchwały Nr XXXVII/176/09 Rady Gminy w Końskowoli z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Końskowola, Rada Gminy Końskowola uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się Zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Końskowola zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/248/02 z dnia 26 lipca 2002r, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 31 poz.1084 z dnia 18 marca 2003 r., uchwałą Nr IV/27/03 Rady Gminy Końskowola z dnia 31 stycznia 2003 r. , ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 31 poz. 1085 z dnia 18 marca 2003r. w obszarze gminy Końskowola obejmującego następujące działki:
  - nr ew. 680/3, 680/2, 681/2, 756/2 w m. Wronów,
  - nr ew. 1364, 1366/1, 1367, 2428/10, 2428/11, 1667 w m. Młynki,
  - nr ew. 391, 389, 387, 385, 393, 395, 383, 397, 398, 399, 365, 366 w m. Opoka,
  - nr ew. 253, 256, 260, 970, 450, 637 w m. Witowice,
  - nr ew. 394, 395, 396, 397, 398, 399, 533, 433 w m. Rudy,
  - nr ew. 7/1, 7/2, 8/1,8/2, 11, 38, 62/4 w m. Stary Pożóg,
  - nr ew. 271/1 w m. Nowy Pożóg,
  - nr ew. 49/1 w m. Pulki,
  - nr ew. 615, 616, 618, 619, 688, 689, 457/2, 458/2 w m. Chrzachówek,
  - nr ew. 28/2, 49, 50/3, 52, 53/3, 72/2, 74/2, 154, 166, 475/1 w m. Stok,
  - nr ew. 91/1, 481/5, 553/6, 474/6, 555/4, 555/7, 567/3 w m. Las Stocki,
  - nr ew. 929 w m. Chrzachów,
  - nr ew. 1840/5, 1840/8, 1860/15, 1833/2 w m. Końskowola.
  - nr ew. 92/1, 375/2 w m. Sielce,
  - nr ew. 26/1 w m. Końskowola,
  - nr ew. 325 w m. Opoka,
  - nr ew. 372 w m. Stok,
  - nr ew. 121, 334/2, 66, 632/5, 632/9, 587/3 w m. Las Stocki,
  - nr ew. 2427/2, 1517, 1520/1, 1645 w m. Młynki,
  - nr ew. 616, 618, 619, 620, 621, 622/1, 623 w m. Chrzachów,zwaną dalej planem.
2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu.
3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000 – składający się z załączników graficznych ponumerowanych od numeru 1 do numeru 40 oraz legendy stanowiącej załącznik numer 41,
  - 2) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik numer 42,
  - 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik numer 43.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) granica zielonego pierścienia wokół miasta Puławy,
  - 5) granica zlewni chronionej rzeki Bystrej,
  - 6) granica Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych,
  - 7) korytarz ekologiczny,
  - 8) granica terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - 9) położenie stanowisk archeologicznych,
  - 10) oznaczenia literowe z numerem wyróżniającym poszczególne tereny.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są ustaleniami planu:
- 1) napowietrzne linie energetyczne,
  - 2) gazociąg wysokiego ciśnienia.
6. Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w § 1 na 78 terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania i oznaczonych następującymi oznaczeniami literowymi z numerem wyróżniającym:
- 1) od MN1 do MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) od RM1 do RM30 – tereny zabudowy zagrodowej,
  - 3) od RM/R1 do RM/R9 – tereny zabudowy zagrodowej rozproszonej,
  - 4) od RM/ML1 do RM/ML10 – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy rekreacyjnej indywidualnej,
  - 5) MW/U1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych,
  - 6) od R1 do R7 – tereny rolnicze,
  - 7) od RO1 do RO2 – tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych,
  - 8) R/U1 – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
  - 9) od U1 do U4 – tereny zabudowy usługowej,
  - 10) U5 – teren urządzeń obsługi komunikacji,
  - 11) P1 – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - 12) K1 – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja,
  - 13) KDE1 – teren dróg publicznych klasy drogi ekspresowej,
  - 14) KDD1 – teren dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
  - 15) od ZL1 do ZL4 – lasy.

## § 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym,
  - 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej,
  - 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej,
  - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię, wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak schody zewnętrzne, rampa, gzyms, okap dachu oraz innych detali wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na głębokość do 1,2 m,
  - 5) urządzeniach towarzyszących – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym komunikacji wewnętrznej i parkingów,
  - 6) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wysokość budynków z wyłączeniem ich niekubaturywnych elementów. Ustalenia planu dotyczące wysokości zabudowy odnoszą się jedynie do budynków z wyłączeniem innych budowli oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej.
2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu**

#### **§ 3**

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Wyznacza się następujące tereny oznaczone następującymi oznaczeniami literowymi z numerem wyróżniającym jako przeznaczone na cel publiczny: KDE1 i KDL1.
3. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelka zabudowa –musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi.
4. W zgodzie z przepisami odrębnymi dopuszcza się przebudowę budynków istniejących przed wejściem planu w życie położonych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy.
5. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.
6. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej bez zabudowy.

6. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych na granicy z terenami publicznymi z wyłączeniem terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
7. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko na mocy przepisów szczególnych z wyłączeniem dróg publicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane.
8. Wszelka działalność nie może powodować ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona chyba że wyznaczona zostanie strefa ograniczonego użytkowania.
9. Ustala się granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązuje całkowity zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych dla ludzi na pobyt stały. Wszelkie zagospodarowanie na tych terenach musi być zgodne z przepisami odrębnymi.
10. Lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej nie związanej z drogą powinno być zgodne z przepisami odrębnymi art. 42. pkt 1 i art. 43 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. nr 19 poz. 115 – z późn. zm.).
11. Lokalizowanie nowej zabudowy wzdłuż dróg krajowych należy realizować zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. nr 19 poz. 115 – z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. nr 75 poz. 960 - z późn. zm.). Zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego należy uzgodnić z zarządcą drogi.
12. Dla terenów przyległych do drogi krajowej należy docelowo zapewnić obsługę komunikacyjną poprzez sieć dróg niższych kategorii. Tymczasowo dojazd do poszczególnych działek może odbywać się poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej, bez prawa wykonywania nowych.

#### § 4

Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:

- 1) dla obiektów usługowych i administracyjnych - nie mniej niż 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 1 stanowisko na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych,
- 3) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych - minimum 1 stanowisko parkingowe na 1 lokal mieszkaný,
- 4) potrzeby parkingowe muszą być realizowane na działce lub zespole działek budowlanych na których planowana jest inwestycja z zakazem wykorzystywania do tego celu pasów drogowych dróg publicznych.

#### § 5

Ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego.

#### § 6

1. Ustala się, że odpady komunalne, odpady z sektora przemysłowego oraz pozostałe inne niż niebezpieczne, będą gromadzone w pojemnikach zlokalizowanych na terenie posesji w oparciu o selektywną zbiórkę, a następnie będą zagospodarowane zgodnie Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Końskowola.
2. Ustala się, że odpady niebezpieczne będą gromadzone na terenie posesji w oparciu o selektywne gromadzenie, oraz zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Końskowola i przepisami o odpadach.

## § 7

Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych. Ustalenie nie dotyczy dróg krajowych gdzie wszelkie zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się, bez zmiany planu, zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji,
- 3) ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i NN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami. Ustalenie nie dotyczy dróg krajowych gdzie wszelkie zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8

Ustala się następujące warunki dotyczące odprowadzania wód opadowych:

- 1) gospodarkę wodno-ściekową należy rozwiązać w oparciu o komunalne urządzenia źródłowe i sieci, połączone z ich modernizacją i wdrażaniem najnowszych rozwiązań technicznych, z racjonalizacją zużycia wody,
- 2) powinna obowiązywać zasada współbieżnej realizacji systemów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz bezwzględny wymóg odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni dla wszystkich obiektów publicznych i usługowych,
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z terenów działek budowlanych do gruntu w granicach działki zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## § 9

Ustala się następujące warunki dotyczące zaopatrzenia budynków w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę przewiduje się z:
  - a) komunalnego ujęcia wody dla miasta Puław,
  - b) wodociągów wiejskich,
  - c) wodociągów zakładowych w tym z ujęcia wody pitnej Z.A. "Puławy", Gminnej Jednostki Usług Komunalnych, ujęcia wody Końskowola,
- 2) tereny zabudowy luźnej i rozproszonej przewiduje się zaopatrzyć w wodę z indywidualnych ujęć głębinowych lub kopanych.

## § 10

Ustala się następujące warunki dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo-gospodarczych przewiduje się poprzez zastosowanie następujących modeli układów kanalizacyjnych:
  - a) kanalizacji indywidualnych,
  - b) kanalizacji zakładowych,
  - c) kanalizacji zbiorczych,
  - d) kanalizacji grupowych,
- 2) dopuszcza się do czasu wykształcenia się gminnej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej realizację indywidualnej sieci kanalizacyjnej dla pojedynczych obiektów lub zespołu obiektów z uwzględnieniem uwarunkowań wpływających ze stref odporności środowiska wodnego na zanieczyszczenia,
- 3) zabrania się realizacji indywidualnej sieci kanalizacji sanitarnej (szamba) w miejscach gdzie wykształcona jest już gminna zbiorcza kanalizacja sanitarna,
- 4) wymagany stopień oczyszczania ścieków wg "Programu porządkowania gospodarki wodno-ściekowej w zlewni rzeki Kurówki",
- 5) stężenia w zakresie podstawowych wskaźników zanieczyszczenia w oczyszczonych ściekach zrzucanych do odbiornika nie powinny przekraczać wartości określonych w rozporządzeniu MOSNZiL z dnia 5 listopada 1991 roku w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi (Dz. U. nr 116, poz. 503) .

## § 11

Ustala się następujące warunki dotyczące usuwania odpadów komunalnych:

- 1) przewiduje się usuwanie odpadów poprzez pojemnikowy i kontenerowy system gromadzenia i wywozu na komunalne składowisko odpadów,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie na obszarze gminy kontenerów służących do gromadzenia odpadów komunalnych (z wyjątkiem odpadów przemysłowych i chemicznych), nie powiązanych trwale z podłożem, pod warunkiem:
  - a) utwardzenia miejsca posadowienia tych pojemników,
  - b) utwardzenia dojazdu,
  - c) zapewnienia spływu wód opadowych,
  - d) jednoczesnego stworzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wokół pojemników, o szerokości co najmniej 2 metry,
  - e) zachowania co najmniej 30 metrów odległości od zabudowy mieszkalnej i od dróg,
  - f) zachowania co najmniej 150 metrów odległości od cieków wodnych i ujęć wody pitnej,
- 3) przewiduje się usuwanie śniegu i lodu, poprzez wywożenie na wyznaczone do tego celu tereny gminne.

## § 12

Ustala się następujące warunki dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1) jako źródło zaopatrzenia w ciepło przewiduje się wyłącznie paliwa niskoemisyjne. Niezbędna jest przy tym racjonalizacja systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowobudowanych,
- 2) wdrożenie systemu pozyskiwania energii z niekonwencjonalnych zasobów odnawialnych może się odbywać poprzez wykorzystanie zasobów wód geotermalnych do celów grzewczych. W tym zakresie konieczne jest udokumentowanie zasobów, sporządzenie

studium wykonalności przedsięwzięcia oraz wybór optymalnej lokalizacji dla zakładu geotermalnego,

- 3) dopuszcza się lokalizację zakładu geotermalnego w obrębie terenów produkcyjnych, baz, składów i magazynów. Dopuszcza się wykorzystanie istniejących odwiertów lub lokalizację nowych w celu poboru wód termalnych.

### **§ 13**

Ustala się następujące warunki dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się rozprowadzanie gazu siecią średnioprężną, u odbiorców redukowany indywidualnie za pomocą układu redukcyjno-pomiarowego na ciśnienie niskie,
- 2) ze względów bezpieczeństwa przy lokalizowaniu budynków należy zachować następujące minimalne odległości bezpieczne od gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 700 mm:
  - a) 50 m dla budynków użyteczności publicznej od granicy terenu,
  - b) 25 m dla budynków mieszkalnych jedno i wielorodzinnych,
  - c) 37,5 m dla obiektów zakładów przemysłowych licząc od granicy terenu,
- 3) ustala się korytarz wolny od zabudowy o szerokości 25,00 m od osi istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia z dopuszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej. W korytarzu wolnym od zabudowy dopuszcza się zabudowę w uzgodnieniu z zarządcą gazociągu wysokiego ciśnienia oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 14**

Ustala się następujące warunki dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z GPZ Adaptuje się istniejące magistralne linie energetyczne wysokiego napięcia,
- 2) linie WN wymagają rezerwy pasa technicznego wolnego od zabudowy o szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami,
- 3) moc i typ stacji transformatorowych 15/04 kV powinny być dobrane do przewidywanego obciążenia, przy czym powinien być zabezpieczony dojazd sprzętem kołowym do każdej stacji,
- 4) w obszarach o silnym stopniu urbanizacji oraz zabudowy mieszkaniowej podmiejskiej i ośrodkach usługowych dopuszcza się stacje w obiektach kubaturowych lub wolnostojące zasilane kablową siecią średniego napięcia,
- 5) dla zapewnienia poprawnej obsługi w zakresie łączności na terenie gminy, łączność będzie dokonywana poprzez sieć kablową - podziemną ułożoną w kanalizacji telefonicznej oraz poprzez systematyczną przebudowę linii napowietrznych na kablowe.

### **§ 15.**

Sieci telekomunikacyjne należy realizować na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

### **§ 16.**

1. Wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, zgodne z funkcją oraz przepisami szczególnymi. W szczególności dotyczy to:
  - 1) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,

- 2) dojść i dojazdów,
  - 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
  - 4) właściwego gromadzenia odpadów,
  - 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

## **§ 17**

1. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym wójta gminy i właściwego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.
2. Ustala się położenie stanowisk archeologicznych oznaczone na rysunku planu. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne prowadzone w obrębie stanowiska archeologicznego, dotyczące realizacji inwestycji liniowych, prac ziemnych fundamentowych oraz związanych ze zmianą ukształtowania powierzchni terenów wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **§ 18**

1. Ustala się granice Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych oznaczoną na rysunku planu.
2. W Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych należy wyłączyć:
  - a) lokalizację wszelkich inwestycji mogących naruszyć równowagę ekologiczną systemu, a w szczególności lokalizację przemysłu, ferm przemysłowego tuczu trzody chlewnej, magazynów, składów i baz oraz arterii komunikacyjnych i linii wysokiego napięcia (z wyjątkiem niezbędnych przejść przez system po jak najtańszej trasie),
  - b) składowanie odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych oraz lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości,
  - c) tworzenie nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do przebiegu dolin rzecznych,
  - d) lokalizowanie agresywnych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej.
3. W Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych należy zwrócić szczególną wagę na gospodarowanie zasobami przyrody w systemie. Dotyczy to głównie:
  - a) dostosowania zakresu zagospodarowania rekreacyjnego do chłonności rekreacyjnej środowiska,
  - b) ograniczenia eksploatacji zasobów wód podziemnych,
  - c) ekologizowania produkcji rolnej,
  - d) przekwalifikowania większej części lasów produkcyjnych na lasy ochronne raz właściwego gospodarowania zasobami dla potrzeb nowej funkcji.
4. W Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych należy wzmacniać i wzbogacać system o nowe walory ekologiczne, do preferowanych działań zalicza się:
  - a) dolesienie i przebudowę drzewostanów na bardziej odporne,
  - b) zadrzewianie (śródpolne, śródłukowe, i odbudowę biologiczną cieków),
  - c) tworzenie nowych powiązań ekologicznych i ekologiczno-funkcjonalnych w ramach systemu oraz między nim a sąsiednimi, aktywnymi ekologicznie terenami,



- d) udrażnianie systemu poprzez likwidację i neutralizację barier ekologicznych,
- e) rewaloryzację terenów zdegradowanych.

## **§ 19**

1. Ustala się korytarze ekologiczne oznaczone na rysunku planu.
2. Dla korytarzy ekologicznych ustala się:
  - 1) zakaz:
    - a) składowania odpadów komunalnych, przemysłowych oraz energetycznych,
    - b) lokalizacji zlewków gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
    - c) tworzenia nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi korytarza,
    - d) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
    - e) eksploatacji surowców mineralnych,
  - 2) nakaz:
    - a) likwidacji obiektów destrukcyjnych,
    - b) poszerzenia lub wykonaniu przepustów w przecinających korytarze nasypach drogowych,
    - c) kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień).

## **§ 20**

1. Ustala się zielony pierścień wokół miasta Puławy oznaczony na rysunku planu granicą zielonego pierścienia wokół miasta Puławy.
2. Dla zielonego pierścienia wokół miasta Puławy ustala się:
  - a) ochronę struktury ekologicznej z pozostałościami przyrody zbliżonej do naturalnej i osobliwościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
  - b) wzbogacanie przyrodnicze terenów głównie droga zadrzewień i zakrzewień,
  - c) ochronę struktury przestrzennej przed chaotyczną urbanizacją.

## **§ 21**

1. Ustala się zlewnię chronioną rzeki Bystrej wyznaczoną na rysunku planu granicą zlewni chronionej rzeki Bystrej.
2. Dla zlewni chronionej rzeki Bystrej ustala się:
  - 1) nakaz zwiększenia naturalnej retencyjności poprzez zalesienia obszarów wododziałowych,
  - 2) ochronę dolin rzecznych oraz pozadolinnych podmokłości, bagien i torfowisk przed odwodnieniem, a meandrujących odcinków rzek przed regulacją,
  - 3) eliminację ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych,
  - 4) wykluczenie lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska z dopuszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej,
  - 5) nakaz racjonalnego stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin.

## **§ 22**

1. W rejonie wsi Młynki - Wronów zlokalizowano drogę ekspresową S12 - obwodnicę miasta Puławy wytyczoną po nowej trasie.
2. Utrzymuje się dotychczasową funkcję dróg.
3. Parametry techniczne dróg wewnętrznych ustalane będą według przepisów odrębnych.

4. Wprowadza się dla układu dróg krajowych następujące wytyczne dla określenia parametrów technicznych dróg i linii zabudowy:
  - 1) szerokości pasów drogowych dróg (w liniach rozgraniczających - regulacyjnych) uwzględniać powinny docelową modernizację w/w dróg do pełnych parametrów wymaganych dla odpowiedniej klasy technicznej wraz z ewentualną budową węzłów, skrzyżowań i przejazdów gospodarczych, realizację dróg zbiorczych (towarzyszących) przy drogach o ograniczonej dostępności, budowę ciągów ruchu pieszego w terenach zwartej zabudowy oraz wykonanie optymalnego systemu odwodnienia dróg obejmującego także urządzenia służące odprowadzeniu wód z pasa drogowego,
  - 2) nieprzekraczalne minimalne odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych przyjąć należy zgodnie z art. 43 pkt. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71 poz. 838, z późn. zm.),
  - 3) nowoprojektowane obiekty budowlane w sąsiedztwie dróg publicznych, zwłaszcza budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi winny spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690),
  - 4) w/w obiekty powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach.
5. Zaleca się tworzenie wydzielonych ciągów powiązań komunikacyjnych w formie ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych i ścieżek spacerowych zgodnie z rysunkiem planu.

## **§ 23**

1. Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, w wysokości:
  - 1) 30% wzrostu wartości - dla terenów usług (z wyjątkiem usług wymienionych w pkt. 2), przemysłu, baz i składów, oznaczonych na rysunku planu symbolami (U,P),
  - 2) 5% wzrostu wartości - dla terenów przewidzianych na obiekty ochrony zdrowia, oświaty, kultury i administracji, infrastruktury technicznej oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ekologicznym, w szczególności zalesienia i zadrzewienia,
  - 3) 20% wzrostu wartości - dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, jednorodzinnego, wielorodzinnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami (RM, RM/R, RM/ML, MN, MW/U), z wyjątkiem zbycia nieruchomości na rzecz zstępnych, gdzie ustala się opłatę na poziomie 5% stawki procentowej.

## **ROZDZIAŁ III**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

## **§ 24**

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **MN1** do **MN3**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowana - 60% pow. działki budowlanej,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - f) dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
  - g) dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych, a także użytkowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych,
- 4) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
- a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°, dopuszcza się inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla działek narożnych lub wydzielonych przed wejściem planu w życie,
  - d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych lub szerokości frontów działki budowlanej, jeśli zostały one wyznaczone przed wejściem planu w życie,
- 5) warunki urbanistyczne:
- a) dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze,
  - b) w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić obiekty małej architektury i zielen towarzyszącą,
  - c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 2,0 m,
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5 m od niej oraz zabudowę bliźniaczą przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją:
- a) komunikacja – obsługa działek budowlanych (zjazdu i dojazdu) tylko od dróg publicznych lub wewnętrznych. Dla terenów przylegających do drogi krajowej należy docelowo zapewnić obsługę komunikacyjną poprzez sieć dróg niższych kategorii. Tymczasowo dojazd do poszczególnych działek może odbywać się poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej, bez prawa wykonywania nowych,
  - b) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4,
  - c) woda – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
  - d) gaz – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
  - e) ścieki sanitarne i deszczowe – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 i 10,
  - f) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14.

## § 25

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **RM1** do **RM30**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowana - 40% pow. działki budowlanej,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - f) dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,

- 4) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1800,0 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°. Dopuszcza się inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla działek narożnych lub wydzielonych przed wejściem planu w życie,
  - d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych lub szerokości frontów działki budowlanej, jeśli zostały one wyznaczone przed wejściem planu w życie,
- 5) warunki urbanistyczne:
  - a) dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze,
  - b) w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić obiekty małej architektury i zieleń towarzyszącą,
  - c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 2,0 m,
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5 m od niej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją:
  - a) komunikacja – obsługa działek budowlanych (zjazdu i dojazdu) tylko od dróg publicznych lub wewnętrznych. Dla terenów przylegających do drogi krajowej należy docelowo zapewnić obsługę komunikacyjną poprzez sieć dróg niższych kategorii. Tymczasowo dojazd do poszczególnych działek może odbywać się poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej, bez prawa wykonywania nowych,
  - b) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4,
  - c) woda – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
  - d) gaz – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
  - e) ścieki sanitarne i deszczowe – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 i 10,
  - f) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,
- 6) dla obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem RM24 obowiązują ustalenia ogólne dotyczące ochrony archeologicznej zawarte w § 17.

## § 26

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **RM/R1** do **RM/R9**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa rozproszona,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowana - 40% pow. działki budowlanej,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - f) dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
- 3) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°. Dopuszcza się inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla działek narożnych lub wydzielonych przed wejściem planu w życie,
  - d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych lub szerokości frontów działki budowlanej, jeśli zostały one wyznaczone przed wejściem planu w życie,

- 4) warunki urbanistyczne:
  - a) dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze,
  - b) w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić obiekty małej architektury i zielen towarzyszącą,
  - c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 2,0 m,
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5 m od niej przy zachowaniu przepisów odrębnych.
  - e) wprowadza się minimalizację konfliktów zabudowy z wartościami przyrodniczymi i krajobrazowymi, a także harmonizowanie zabudowy oraz osłabianie negatywnej ekspozycji widokowej,
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją:
  - a) komunikacja – obsługa działek budowlanych (zjazdu i dojazdu) tylko od dróg publicznych lub wewnętrznych,
  - b) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4,
  - c) woda – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
  - d) gaz – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
  - e) ścieki sanitarne i deszczowe – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 i 10,
  - f) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14.

## § 27

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **RM/ML1** do **RM/ML10**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa z korzystnymi warunkami dla rozwoju zabudowy rekreacyjnej, turystycznej i letniskowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa letniskowa, usługi,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowana - 40% pow. działki budowlanej,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - f) dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
- 4) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>. Dopuszcza się inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla działek narożnych lub wydzielonych przed wejściem planu w życie,
  - d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych lub szerokości frontów działki budowlanej, jeśli zostały one wyznaczone przed wejściem planu w życie,
- 5) warunki urbanistyczne:
  - a) dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze,
  - b) w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić obiekty małej architektury i zielen towarzyszącą,
  - c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 2,0 m,
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5 m od niej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- e) wprowadza się minimalizację konfliktów zabudowy z wartościami przyrodniczymi i krajobrazowymi, a także harmonizowanie zabudowy oraz osłabianie negatywnej ekspozycji widokowej,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów rekreacyjno – letniskowych oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy i wymianę na funkcje letniskowe z wprowadzeniem w oparciu o istniejące zagospodarowanie wsi usług agroturystycznych,
  - g) ustala się sukcesywne zmniejszanie intensywności zainwestowania (przenoszenie zainwestowania o kolizyjnej lokalizacji na tereny rozwojowe),
  - h) ustala się przekształcanie funkcji zabudowy zagrodowej na letniskową, jako mniej kolizyjną formę użytkowania i zagospodarowania terenu.
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją:
- a) komunikacja – obsługa działek budowlanych (zjazdy i dojazdy) tylko od dróg publicznych lub wewnętrznych,
  - b) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4,
  - c) woda – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
  - d) gaz – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
  - e) ścieki sanitarne i deszczowe – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 i 10,
  - f) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14.

## § 28

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa wielorodzinna i usługi nieuciążliwe,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowana - 80% pow. działki budowlanej,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 z dopuszczeniem czwartej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m,
- 3) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>. Dopuszcza się inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla działek narożnych lub wydzielonych przed wejściem planu w życie,
  - d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych lub szerokości frontów działki budowlanej, jeśli zostały one wyznaczone przed wejściem planu w życie,
- 4) warunki urbanistyczne:
  - a) dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze,
  - b) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej i rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach,
  - c) w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić obiekty małej architektury i zieleni towarzyszącą,
  - d) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 2 m,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5m od niej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją:
  - a) komunikacja – obsługa działek budowlanych (zjazdy i dojazdy) tylko od dróg publicznych lub wewnętrznych,

- b) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4,
- c) woda – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
- d) gaz – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
- e) ścieki sanitarne i deszczowe – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 i 10,
- f) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14.

## § 29

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **R1** do **R7**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej,
  - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1,0 ha,
  - c) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej,
  - d) na terenach oznaczonych symbolem R4 i R5 zakazuje się budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - e) dla terenów przylegających do drogi krajowej należy docelowo zapewnić obsługę komunikacyjną poprzez sieć dróg niższych kategorii. Tymczasowo dojazd do poszczególnych działek może odbywać się poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej, bez prawa wykonywania nowych.

## § 30

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Od **RO1** do **RO2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – uprawy ogrodnicze i sadownicze,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z produkcją ogrodniczą z dopuszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów magazynowych oraz obiektów zaplecza administracyjno-mieszkalnego dla właściciela,
  - d) inwestycje na terenie RO mogą być lokalizowane pod warunkiem, że planowane przedsięwzięcie nie będzie sprzeczne z ustaleniami przyjętymi dla danej strefy lub formy ochrony prawnej lub planistycznej oraz nie będzie powodować uciążliwości na położonych w sąsiedztwie terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej.

## § 31

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R/U1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowana - 60% pow. działki budowlanej,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

- c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
- 3) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>. Dopuszcza się inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla działek narożnych lub wydzielonych przed wejściem planu w życie,
  - d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych lub szerokości frontów działki budowlanej, jeśli zostały one wyznaczone przed wejściem planu w życie,
- 4) warunki urbanistyczne:
  - a) dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze,
  - b) w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić obiekty małej architektury i zieleni towarzyszącą,
  - c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 2 m,
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5m od niej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń produkcji rolnej i hodowlanej, obiekty przetwórstwa rolno - spożywczego oraz lokalizację specjalistycznych gospodarstw rolnych,
  - f) inwestycje na terenie R/U1 mogą być lokalizowane pod warunkiem, że planowane przedsięwzięcie nie będzie sprzeczne z ustaleniami przyjętymi dla danej strefy lub formy ochrony prawnej lub planistycznej oraz nie będzie powodować uciążliwości na położonych w sąsiedztwie terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej,
  - g) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej i rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach,
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją:
  - a) komunikacja – obsługa działek budowlanych (zjazdu i dojazdu) tylko od dróg publicznych lub wewnętrznych,
  - b) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4,
  - c) woda – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
  - d) gaz – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
  - e) ścieki sanitarne i deszczowe – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 i 10,
  - f) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14.

## § 32

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **U1** do **U4**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowana - 80% pow. działki budowlanej,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
- 3) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m,



- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>. Dopuszcza się inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla działek narożnych lub wydzielonych przed wejściem planu w życie,
  - d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych lub szerokości frontów działki budowlanej, jeśli zostały one wyznaczone przed wejściem planu w życie.
- 4) warunki urbanistyczne:
- a) dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze,
  - b) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej i rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach,
  - c) w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić obiekty małej architektury i zieleni towarzyszącą,
  - d) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 2,0 m,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5 m od niej przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją:
- a) komunikacja – obsługa działek budowlanych (zjazdu i dojazdu) tylko od dróg publicznych lub wewnętrznych,
  - b) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4,
  - c) woda – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
  - d) gaz – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
  - e) ścieki sanitarne i deszczowe – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 i 10,
  - f) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14.

### § 33

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U5**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia obsługi komunikacji,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowana - 80% pow. działki budowlanej,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
- 3) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>. Dopuszcza się inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla działek narożnych lub wydzielonych przed wejściem planu w życie,
  - d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych lub szerokości frontów działki budowlanej, jeśli zostały one wyznaczone przed wejściem planu w życie.
- 4) warunki urbanistyczne:
  - a) dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 1,5 m,
  - c) dopuszcza się budowę urządzeń obsługi samochodów, obiektów gastronomicznych i noclegowych,

- d) inwestor realizujący stację paliw zobowiązany jest do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanych przedsięwzięć,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5 m od niej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją:
  - a) komunikacja – obsługa działek budowlanych (zjazdu i dojazdu) tylko od drogi gminnej lub dróg wewnętrznych z wyłączeniem drogi krajowej,
  - b) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4,
  - c) woda – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
  - d) gaz – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
  - e) ścieki sanitarne i deszczowe – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 i 10,
  - f) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14.

## § 34

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty przemysłowe, składy, magazyny,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowana - 75% pow. działki budowlanej,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
- 3) zasady i warunki podziału na działki budowlane:
  - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1800,0 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>.  
Dopuszcza się inny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla działek narożnych lub wydzielonych przed wejściem planu w życie,
  - d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych lub szerokości frontów działki budowlanej, jeśli zostały one wyznaczone przed wejściem planu w życie,
- 4) warunki urbanistyczne:
  - a) dopuszczalne są wolnostojące budynki towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze,
  - b) dopuszcza się obiekty mogące pogorszyć stan środowiska, pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym na terenach P,
  - c) zakazuje się lokalizowania inwestycji wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane,
  - d) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 2,0 m,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5 m od niej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją:
  - a) komunikacja – obsługa działek budowlanych (zjazdu i dojazdu) tylko od dróg publicznych lub wewnętrznych. Dla terenów przylegających do drogi krajowej należy docelowo zapewnić obsługę komunikacyjną poprzez sieć dróg niższych kategorii. Tymczasowo dojazd do poszczególnych działek może odbywać się poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej, bez prawa wykonywania nowych,

- b) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4,
- c) woda – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
- d) gaz – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
- e) ścieki sanitarne i deszczowe – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 i 10,
- f) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14.

### § 35

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – oczyszczanie i przesyłanie ścieków,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowana - 80% pow. działki budowlanej,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w granicy działki lub 1,5 m od niej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się budowę i modernizowanie urządzeń oczyszczania ścieków jedynie pod warunkiem zachowania przez nie dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń określonych Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 listopada 2002r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
- 4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją:
  - a) komunikacja – obsługa działek budowlanych (zjazdu i dojazdu) tylko od dróg publicznych,
  - b) zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4,
  - c) woda – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
  - d) gaz – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
  - e) ścieki sanitarne i deszczowe – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 i 10,
  - f) energia elektryczna – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14.

### § 36

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDE1**:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych – drogi krajowe klasy ekspresowej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – do czasu realizacji docelowego układu drogowego dopuszcza się utrzymanie i remont istniejących budynków z zakazem ich przebudowy i rozbudowy,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) drogi dwukierunkowe,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z przepisami odrębnymi,
  - b) szerokości jezdni zgodne z przepisami odrębnymi,
  - c) minimalne odległości budynków zgodne z przepisami odrębnymi.

### § 37

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL1**:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych – drogi gminne klasy lokalnej,

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – do czasu realizacji docelowego układu drogowego dopuszcza się utrzymanie i remont istniejących budynków z zakazem ich przebudowy i rozbudowy,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) drogi dwukierunkowe,
  - b) lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z przepisami odrębnymi,
  - d) szerokości jezdni zgodna z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalne odległości budynków zgodne z przepisami odrębnymi.

## **§ 38**

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **ZL1** do **ZL4** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwym planem urządzenia lasu.

## **ROZDZIAŁ IV** **Przepisy końcowe**

## **§ 39**

Na terenie działek:

- nr ew. 680/3, 680/2, 681/2, 756/2 w m. Wronów,
- nr ew. 1364, 1366/1, 1367, 2428/10, 2428/11, 1667 w m. Młynki,
- nr ew. 391, 389, 387, 385, 393, 395, 383, 397, 398, 399, 365, 366 w m. Opoka,
- nr ew. 253, 256, 260, 970, 450, 637 w m. Witowice,
- nr ew. 394, 395, 396, 397, 398, 399, 533, 433 w m. Rudy,
- nr ew. 7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 11, 38, 62/4 w m. Stary Pożóg,
- nr ew. 271/1 w m. Nowy Pożóg,
- nr ew. 49/1 w m. Pulki,
- nr ew. 615, 616, 618, 619, 688, 689, 457/2, 458/2 w m. Chrzążówek,
- nr ew. 28/2, 49, 50/3, 52, 53/3, 72/2, 74/2, 154, 166, 475/1 w m. Stok,
- nr ew. 91/1, 481/5, 553/6, 474/6, 555/4, 555/7, 567/3 w m. Las Stocki,
- nr ew. 929 w m. Chrzążów,
- nr ew. 1840/5, 1840/8, 1860/15, 1833/2 w m. Końskowola.
- nr ew. 92/1, 375/2 w m. Sielce,
- nr ew. 26/1 w m. Końskowola,
- nr ew. 325 w m. Opoka,
- nr ew. 372 w m. Stok,
- nr ew. 121, 334/2, 66, 632/5, 632/9, 587/3 w m. Las Stocki,
- nr ew. 2427/2, 1517, 1520/1, 1645 w m. Młynki,
- nr ew. 616, 618, 619, 620, 621, 622/1, 623 w m. Chrzążów,

traci ważność Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Końskowola zatwierdzony uchwałą Nr XLI/248/02 z dnia 26 lipca 2002r, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 31 poz.1084 z dnia 18 marca 2003 r., uchwałą Nr IV/27/03 Rady Gminy Końskowola z dnia 31 stycznia 2003 r. , ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 31 poz. 1085 z dnia 18 marca 2003r.

## **§ 40**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

#### **§ 41**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

#### **§ 42**

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