

**Uchwała Nr LIV/256/10**  
**Rady Gminy Końskowola**  
**z dnia 28 października 2010 r.**

**w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Ośrodka Gminnego 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/164/09 Rady Gminy w Końskowoli z dnia 25 lutego 2009 r. oraz uchwały Nr XXXVII/175/09 Rady Gminy w Końskowoli z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Ośrodka Gminnego Końskowola Rada Gminy Końskowola uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się Zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Ośrodka Gminnego Końskowola zatwierdzonego uchwałą Nr IX/57/09 z dnia 19 sierpnia 2003r, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 151 poz. 3183 z dnia 8 października 2003 r. w obszarze Ośrodka Gminnego Końskowola obejmującego następujące działki:
  - nr ew. 596/5, 595, 753/2, 458/12, 856, 44/2, 44/4, 44/5, 45/1, 45/2, 45/3, 60/1, 60/2, 61/2, 1953, 2000, 2001, 296, 297, 834/1, 827, 828, 826, 825, 837, 841, 847/2, 847/3, 849, 1632 w m. Końskowola,
  - nr ew. 899, 900, 901, 902, 860/1 w m. Stara Wieś
  - nr ew. 1825/8, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2206, 2191, 2190, 2189, 2188, 2187, 2186, 2185, 2184, 2183, 2182, 2181, 2180, 2179, 2178, 2207, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 1825/21 w m. Końskowola,
  - nr ew. 1660, 1662/1 w m. Młynki,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 - stanowiący załączniki graficzne nr od 1 do 13 oraz legenda stanowiąca załącznik nr 14,
  - 2) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 15,
  - 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 nr 16.
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) obowiązujące linie zabudowy,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) granica Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych,
  - 6) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
  - 7) granica terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,,
  - 8) obszary do rewitalizacji wraz z układem urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków,
  - 9) oznaczenia literowe z numerem wyróżniającym poszczególne tereny funkcjonalne.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są ustaleniami planu:
- 1) napowietrzne linie energetyczne.
6. Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w § 1 na 29 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 MN14 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) od RM1 do RM4 – tereny zabudowy zagrodowej,
  - 3) od RO1 do RO2 – tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych,
  - 4) P1 – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
  - 5) UP1 – teren usług publicznych,
  - 6) od KDW1 do KDW4 – tereny dróg wewnętrznych,
  - 7) od KPJ1 do KPJ2 – tereny ciągów komunikacji pieszo-jezdnej,
  - 8) WS1 – wody powierzchniowe.

## § 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) przeznaczenie podstawowe - 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) przeznaczenie uzupełniające - 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) nieprzekraczalna linia 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) obowiązująca linia zabudowy - rozumie się przez to linię, na której musi być usytuowane co najmniej 80% długości zewnętrznych ścian frontowych budynków, a pozostałe 20% może być cofnięte w głąb działki,
  - 6) urządzeniach towarzyszących – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym komunikacji wewnętrznej i parkingów,

- 7) wysokości zabudowy - rozumię 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: KPJ od 1 do 2 i KDW od 1 do 4.
3. Wyznacza się obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelka zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono obowiązujące linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami i ustaleniami szczegółowymi.
4. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelka zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami i ustaleniami szczegółowymi.
5. W zgodzie z przepisami odrębnymi dopuszcza się przebudowę budynków istniejących przed wejściem planu w życie położonych poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy
6. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta 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.
7. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej.
7. Ustala się z wyłączeniem terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego symbolem P1 zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych na granicy z terenami publicznymi.
8. 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.
9. Wszelka działalność nie może powodować ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona chyba że wyznaczona zostanie strefa ograniczonego użytkowania.
10. 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.

11. 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.).
12. 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.
13. 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 mieszkalny,
- 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 z 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 obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie aktu notarialnego lub innego zabezpieczenia przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych ułożonych poza liniami rozgraniczającymi dróg na terenach należących do podmiotów prywatnych,
- 4) 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) zabrania się realizacji indywidualnej sieci kanalizacji sanitarnej (szamba) w miejscach gdzie wykształcona jest już gminna zbiorcza kanalizacja sanitarna,
- 3) wymagany stopień oczyszczania ścieków wg "Programu porządkowania gospodarki wodno-ściekowej w zlewni rzeki Kurówki",

- 4) 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 do zakładu utylizacji odpadów w Puławach,
- 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 dopuszczają 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:
  - a) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
  - b) dojść i dojazdów,
  - c) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
  - d) właściwego gromadzenia odpadów,
  - e) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek ustalone w planie nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

#### § 17

1. Ustalenia dotyczące ścisłej ochrony konserwatorskiej:
  - 1) ustala się obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oznaczone na rysunku planu - objęte ścisłą ochroną konserwatorską i wpisane do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego, na terenie ośrodka gminnego Końskowola:

L.p.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Numer rejestru
------	---------------	-------------	----------------

			<b>zabytków</b>
1.	plebania w zespole kościoła filialnego w granicach działki nr ew. 458/12	Końskowola	A/951
2.	Osada Końskowola	Końskowola	A/856

- 2) ustala się obszary do rewitalizacji wraz z układem urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków oznaczone na rysunku planu,
- 3) prace prowadzone przy zabytkach wymienionych w pkt. 1 i 2 wymagają uzyskania pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
2. Ustala się zasady ochrony konserwatorskiej miejscowości:
  - a) w strefie starego centrum Końskowoli przestrzegać należy zasady nadrzędności wartości kulturowych. Działania inwestycyjne winny mieć na celu rewitalizację i uzupełnienie zabudowy oraz rewaloryzację zabytków. W strefie tej wszelkie projektowanie powinno być poprzedzone badaniami konserwatorskimi, a projekty wymagają zatwierdzenie na etapie wydania pozwolenia na budowę,
  - b) w związku z istnieniem w obrębie ścisłej ochrony konserwatorskiej strefy wzmożonej obserwacji archeologicznej zapisy dotyczące uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie wydania pozwolenia na budowę dotyczą oprócz obiektów kubaturowych także obiektów liniowych, melioracyjnych, hydrologicznych itp.,
  - c) wszelkie zamierzenia inwestycyjne dotyczące realizacji inwestycji liniowych, prac ziemnych fundamentowych oraz związanych ze zmianą ukształtowania powierzchni terenu wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - d) nowe realizacje uzupełniające zabudowę winny być realizowane w materiałach tradycyjnych lub tynkowane, skala ich winna być dostosowana do zabudowy otaczającej, to zastrzeżenie dotyczy też architektury i linii zabudowy. Wysokość nie więcej niż 2 kondygnacje wliczając w to mieszkalne poddasze.

## § 18

Ustalenia szczegółowe dla obiektów w obszarze planistycznego ośrodka gminnego Końskowola. Generalne zasady organizacji przestrzeni ośrodka gminnego:

- a) zachowanie charakteru małomiasteczkowego Końskowoli, jej cennej spuścizny historycznej, układu komunikacyjnego i skali zabudowy,
- b) wydobywanie unikalnych w regionie cech zagłębienia sadowniczego i szkółkarskiego w oparciu o zorganizowane sady byłego WOPR i kultywowanego indywidualnie szkółkarstwa,
- c) ustalenie warunków jakim powinna odpowiadać architektura uzupełniająca zabudowę istniejącą,
- d) organizacja tras spacerowo-rowerowych pozwalających na poznanie najistotniejszych obiektów dla miejscowości.

## § 19

Ustalenia ogólne dla obszarów prawnie chronionych. W stosunku do form ochrony przyrody takich jak: pomnik przyrody, zgodnie z art. 31a ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2001 r. Nr 99, poz. 1079, z późn. zm.) w zakresie gospodarki przestrzennej obowiązują następujące zakazy:



- 1) niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu,
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpożarowym,
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- 4) likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,
- 5) lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi planem,
- 6) budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych, mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony, bądź spowodować degradację krajobrazu.

## § 20

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.
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.

## § 21

1. Utrzymuje się dotychczasową funkcję dróg.
2. Parametry techniczne dróg wewnętrznych ustalane będą według przepisów odrębnych.

3. Zaleca się tworzenie wydzielonych ciągów powiązań komunikacyjnych w formie ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych i ścieżek spacerowych zgodnie z rysunkiem planu.

## § 22

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 baz i składów, oznaczonych na rysunku planu symbolem (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, oznaczonych na rysunku planu symbolami (UP),
- 3) 20% wzrostu wartości - dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, jednorodzinnego, wielorodzinnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami (RM, MN), za wyjątkiem zbycia nieruchomości na rzecz zstępnych, gdzie ustala się opłatę na poziomie 5% stawki procentowej.

## ROZDZIAŁ III

### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

## § 23

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **MN1** do **MN14** oraz działek nr 296 i 297 w m. Końskwola:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 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 zieleni 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,
- e) teren oznaczony symbolem MN4 znajduje się w strefie A - układ urbanistyczny starego centrum Końskowoli datowany na 1531 r. W strefie tej przestrzegać należy zasady nadrzędności wartości kulturowych. Działania inwestycyjne winny mieć na celu rewitalizację i uzupełnienie zabudowy oraz rewaloryzację zabytków,
- f) dla terenu oznaczonego symbolem MN4 obowiązują ustalenia § 17,
- 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.

## § 24

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **RM1** do **RM4**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej,
- 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,
- 6) 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.

## § 25

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych w tym usług hotelarsko-gastronomicznych,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) linie zabudowy nie dotyczą istniejącego zabytkowego budynku plebani,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowana - 40% pow. działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym parter z użytkowym poddaszem,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
  - g) dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
- 3) 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) nakazuje się sytuowanie nowych obiektów kubaturowych w zachodnio-południowej części działki,
  - e) nakazuje się adaptację zabytkowego budynku plebanii bez możliwości jego rozbudowy,
  - f) zakazuje się podziału działki,
  - g) teren wpisany jest do rejestru zabytków województwa lubelskiego w granicach działki nr ew. 458/12. Teren znajduje się w strefie A - układ urbanistyczny starego centrum Końskowoli datowany na 1531 r. W strefie tej przestrzegać należy zasady nadrzędności wartości kulturowych. Działania inwestycyjne winny mieć na celu rewitalizację i uzupełnienie zabudowy oraz rewaloryzację zabytków. Dla tego terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 17,
  - h) nowe realizacje uzupełniające zabudowę winny być realizowane w materiałach tradycyjnych lub tynkowane, skala ich winna być dostosowana do zabudowy otaczającej,
- 4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją:
  - a) komunikacja – obsługa działek budowlanych (zjazdu i dojazdu) tylko od ul. Bema. 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.

## § 26

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RO1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych,
- 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.

## § 27

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **KDW1** do **KDW4**:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;
- 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.

## § 28

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **KPJ1** do **KPJ2**:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny ciągów komunikacji pieszo-jezdnej,
- 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) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z przepisami odrębnymi,
  - b) szerokości jezdni zgodna z przepisami odrębnymi,
  - c) minimalne odległości budynków zgodne z przepisami odrębnymi,
  - d) dostępność nieograniczona.

## § 29

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
- 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,
  - c) zakazuje się lokalizowania obiektów mieszczących w sobie funkcje mieszkaniową,
  - d) 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,
  - e) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 2,0 m,
  - f) 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.

## § 30

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązuje zakaz zabudowy oraz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem: obiektów i urządzeń małej architektury typu: pomosty, ławki, fontanny, pomniki, urządzeń wodnych, w tym służących umocnieniu nadbrzeży,
  - c) dopuszcza się realizację umocnień brzegów,
  - d) obowiązuje zakaz grodzenia terenów,
- 3) zasady obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją – obsługa działek budowlanych (zjazdu i dojazdu) tylko od dróg publicznych.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 31**

Na terenie działek:

- nr ew. 596/5, 595, 753/2, 458/12, 856, 44/2, 44/4, 44/5, 45/1, 45/2, 45/3, 60/1, 60/2, 61/2, 1953, 2000, 2001, 834/1, 827, 828, 826, 825, 837, 841, 847/2, 847/3, 849, 1632 w m. Końskowola,
- nr ew. 899, 900, 901, 902, 860/1 w m. Stara Wieś
- nr ew. 1825/8, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2206, 2191, 2190, 2189, 2188, 2187, 2186, 2185, 2184, 2183, 2182, 2181, 2180, 2179, 2178, 2207, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 1825/21 w m. Końskowola,
- nr ew. 1660, 1662/1 w m. Młynki.

traci ważność Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Ośrodka Gminnego Końskowola zatwierdzony uchwałą Nr IX/57/09 z dnia 19 sierpnia 2003r, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 151 poz. 3183 z dnia 8 października 2003 r.

#### **§ 32**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

#### **§ 33**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

#### **§ 34**

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

Przewodnicząca Rady Gminy