

**UCHWAŁA NR ...  
RADY GMINY PUŁAWY  
Z DNIA ... R.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy  
dla lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących OZE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr VII/36/2024 Rady Gminy Puławy z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy dla lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących OZE, po stwierdzeniu, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puławy” przyjętego uchwałą Nr X/77/99 Rady Gminy Puławy z dnia 20 sierpnia 1999 r. zmienionego następującymi uchwałami Rady Gminy Puławy Nr: VII/39/07 z dnia 27 kwietnia 2007 r., XVII/86/2012 z dnia 2 sierpnia 2012 r., XVIII/88/2012 z dnia 11 października 2012 r., III/17/2018 z dnia 20 grudnia 2018 r., XLIX/338/2023 z dnia 16 listopada 2023 r., Rada Gminy Puławy uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy dla lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących OZE, zwany dalej „planem miejscowym”.

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały wyznaczone na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załącznikach do uchwały Nr VII/36/2024 Rady Gminy Puławy z dnia 24 października 2024 r.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są załączniki graficzne nr 1.1 i 1.2, sporządzone w skali 1:2000, zwane dalej „rysunkiem planu miejscowego”.

**§ 3.** Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego, będącej załącznikami nr 1.1 i 1.2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Puławy o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących załącznikiem nr 3 do uchwały.

**§ 4. 1.** Ilekcć w uchwale jest mowa o:

- 1) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych, obejmującą energię promieniowania słonecznego;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej tereny, o ile ustalenia uchwały nie stanowią inaczej;
- 3) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie, przy czym:
  - a) podstawowe przeznaczenie terenu może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny oraz będzie dominowało w przypadku współwystępowania przeznaczenia uzupełniającego, z zastrzeżeniem: wymóg dominacji nie dotyczy terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej oraz wód powierzchniowych śródlądowych określonych jako przeznaczenie uzupełniające,
  - b) uzupełniające przeznaczenie terenu może współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, przy czym dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego z zakresu terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej lub wód powierzchniowych śródlądowych w sposób samodzielny na odrębnych działkach;

- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 7) **udziale powierzchni aktywnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zajętej przez panele fotowoltaiczne, wyznaczonej jako rzut pionowy zewnętrznych skrajnych modułów paneli na powierzchnię gruntu, do całkowitej powierzchni terenu.
2. Nazwy własne przywołane w uchwale lub opisane na rysunku planu miejscowego należy rozumieć jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia planu miejscowego.

**§ 5. 1.** Następujące oznaczenia graficzne oraz cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) wymiarowanie [jednostka miary - metr];
  - 5) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu.
2. Oznaczenia graficzne lub cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego, niewymienione w ust. 1, stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego lub wynikają z przepisów odrębnych.
3. Ustala się podział obszaru planu miejscowego na dwie jednostki przestrzenne, zgodnie z zasadą podziału na jednostki przestrzenne wskazaną na rysunku planu miejscowego, obejmujące:
- 1) część obrębu Polesie Duże stanowiącą jednostkę przestrzenną nr 1;
  - 2) część obrębu Smogorzów stanowiącą jednostkę przestrzenną nr 2.

**§ 6.** Ze względu na brak uzasadnionych potrzeb wynikających ze specyfiki planu miejscowego, nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

- 1) minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

**§ 7.** W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu miejscowego następującymi symbolami:
  - a) **PEF** – teren elektrowni słonecznej,
  - b) **RNR** – teren gruntów ornych oraz upraw,
  - c) **L** – teren lasu.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszczenie sytuowania w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: ustala się obowiązek uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie sytuowania wewnętrznych stacji transformatorowych na działce budowlanej zwróconych ścianą bez okien i drzwi:
  - a) w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy tej działki,
  - b) bezpośrednio przy granicy tej działki o takim samym podstawowym przeznaczeniu terenu;
- 4) w przypadku wydzielenia oraz realizacji na odrębnych działkach budowlanych przeznaczenia uzupełniającego w postaci terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej lub wód powierzchniowych śródlądowych, wskazanych w ustaleniach szczegółowych uchwały, nie stosuje się wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego,
  - b) zabudowy systemami fotowoltaicznymi, której lokalizowanie dopuszcza się na terenach **1.1PEF** i **2.1PEF**;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy lubelskiej ze względu na przekroczenia poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> i PM<sub>2,5</sub> oraz docelowego benzo(a)pirenu;
- 4) w celu ochrony przed niekorzystnymi zmianami w odpływie wód opadowych i gruntowych, zakaz:
  - a) przekształcania powierzchni działek w sposób powodujący naruszenie naturalnych lub ukształtowanych stosunków wodnych,
  - b) odprowadzania wód opadowych, roztopowych lub ścieków na sąsiednie działki;
- 5) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz wód,
  - b) zakaz realizacji nieutwardzonych stanowisk postojowych,
  - c) obowiązek oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) obowiązek zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi oraz wód;
- 6) obowiązek zachowania i utrzymania istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy, skanalizowania, przekrycia, wykonania przepustów lub zmiany przebiegu, pod warunkiem:
  - a) zachowania ciągłości, drożności oraz funkcji odwadniającej,
  - b) niepowodowania pogorszenia stosunków wodnych, w szczególności na sąsiednich nieruchomościach;
- 7) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) na terenach **1.1PEF** i **2.1PEF**:
  - a) dopuszczenie realizacji niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii obejmujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW,
  - b) stosowanie ogrodzeń zapewniających swobodną migrację małych zwierząt,
  - c) stosowanie paneli fotowoltaicznych posiadających powłokę antyrefleksyjną.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu miejscowego obszary gruntów zmeliorowanych, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:
  - a) zakaz niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych,
  - b) zakaz wykonania w pobliżu urządzeń wodnych robót oraz innych czynności, które mogą powodować osuwanie się gruntu przy urządzeniach wodnych,
  - c) obowiązek uzgodnienia z odpowiednim terenowo Nadzorem Wodnym planowanych lub projektowanych inwestycji;
- 2) wskazuje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 405 „Niecka radomska” występujący pod całym obszarem planu miejscowego, w obrębie którego obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) stwierdza się, że w obrębie planu miejscowego nie występują:
  - a) tereny i obszary górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń z zakresu krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, ponieważ dla województwa lubelskiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego oraz nie określono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:
  - a) utrzymanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie realizacji, w granicach terenów, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi:
    - dojeżdż lub dojazdów,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) obsługę komunikacyjną poprzez:
  - a) publiczną drogę gminną nr DG107513L, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
  - b) drogi wewnętrzne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie danego terenu, poza obszarem planu miejscowego,
  - c) dojazdy wydzielane w granicach terenów;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia w formie linii kablowych,
  - b) z dopuszczeniem budowy wnetrzowych lub kontenerowych stacji transformatorowych,
  - c) ze źródeł odnawialnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa lubelskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, w tym także do szczelnych zbiorników bezodpływowych, indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, poprzez ich:
  - a) retencjonowanie w dołach chłonnych lub zbiornikach retencyjnych z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,
  - b) odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym powierzchniowo do ziemi lub wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu:
  - a) odpadów,
  - b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Puławy;
- 12) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**§ 12.** Ustala się stawkę procentową służącą do wyliczenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenach:

- 1) oznaczonych symbolem **PEF** w wysokości 30%;
- 2) pozostałych w wysokości 0,01%.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 13. 1.** Dla terenów **1.1PEF**, **2.1PEF** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod teren elektrowni słonecznej;
- 2) uzupełniające pod teren:
  - a) komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) infrastruktury technicznej, z wykluczeniem:
    - magazynu gazu,
    - obsługi produktów naftowych,
    - gospodarowania odpadami,
  - c) wód powierzchniowych śródlądowych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) dopuszczenie sytuowania obiektów budowlanych służących celom administracyjnym lub socjalno-bytowym, związanych wyłącznie z realizacją inwestycji zgodnych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy do 5,0 m, z zastrzeżeniem: ustalenie nie dotyczy budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
  - 3) nadziemną intensywność zabudowy:
    - a) maksymalną na 0,01,

- b) minimalną na 0,0001;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 1%;
- 5) maksymalny udział powierzchni aktywnej do 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%;
- 7) dachy o dowolnej geometrii;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania, na działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości 1 stanowisko postojowe;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu.

**§ 14. 1.** Dla terenu **1.1RNR** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) uzupełniające pod teren:
  - a) infrastruktury technicznej, w wykluczeniu:
    - magazynu gazu,
    - obsługi produktów naftowych,
    - gospodarowania odpadami,
  - b) wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej do 5,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90%.
- 3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania budynków oraz budowli niebędących infrastrukturą techniczną.

**§ 15. 1.** Dla terenu **1.2RNR** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren gruntów ornych oraz upraw.

- 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 95%.
- 3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych.

**§ 16. 1.** Dla terenów **1.1L, 1.2L** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren lasu.

- 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puławy.

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